



PUTUSAN

Nomor.58/Pdt/2016/PT.BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Ir.UNGGUL ABINOWO, MMA**,beralamat di Dusun Kampung Baru RT/RW.01/03, Desa Sentul,Kecamatan Purwodadi,Kabupaten Pasuruan,selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I /TERLAWAN I**;
2. **Dra.Psi.ANGGRAINI RACHMAWATI SRI DEWI**, beralamat di Dusun Kampung Baru RT/RW. 01/03, Desa Sentul,Kecamatan Purwodadi,Kabupaten Pasuruan,selanjutnya disebut sebagai **:PEMBANDING II /TERLAWAN II**;

MELAWAN

PT.BANK NEGARA INDONESIA(Persero)Tbk,berkedudukan di Jln.Jendral Sudirman Kav.1 Jakarta,dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya bernama : Willy Patriawan,SH.MH,Rizal Novrisal,SH dan Angga Yonar Kesuma,SH, masing-masing pegawai PT.Bank Negara Indonesia(Persero)Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.WJK/7.4/1181/R, tanggal 19 Agustus 2014 dan untuk selanjutnya disebut sebagai **:TERBANDING semula PELAWAN**;

Dan

1. **PT,BALI NUANSA SUKSES PRATAMA(PT.BNSP)**,berkedudukan di Jln.Palem Ratu Taya No.30 RT/RW.07/03,Kelurahan Bencongan,Kecamatan Kelapa Dua,Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **:TURUT TERBANDING semula TERLAWAN III**;
2. **Ir.ANDREAS EDDY SUSETYO,MM**,beralamat di Jln.Garuda Blok E 3/3,RT/RW.13/08,Kelurahan Bintaro,Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan, pemegang Nomor Induk Kependudukan 09.5310.220360.0219, dalam kedudukannya sebagai Komisaris



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

PT.Bali Nuansa Sukses Pratama(PT.BNSP) selanjutnya disebut sebagai :**TURUT TERBADING semula TERLAWAN IV**;

3. **Drs.H.MUHAMMAD SAID**,beralamat di Jln.Salira Raya No.19 RT/RW. 01/02,Kel.Bencongan, Kec.Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, pemegang NIK 3603281910530001,dalam kedudukannya sebagai Komisaris PT.Bali Nuansa Sukses Pratama(PT.BNSP) selanjutnya disebut sebagai :**TURUT TERBADING semula TERLAWAN V**;

4. **LIDWINA ARIWIN SUSETYO**,beralamat di Jln.Garuda Blok E 3/3,RT /RW.13/08,Kelurahan Bintaro,Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan, pemegang Nomor Induk Kependudukan 0953104512590496, dalam kedudukannya sebagai Komisaris PT.Bali Nuansa Sukses Pratama(PT.BNSP) selanjutnya disebut sebagai :**TURUT TERLAWAN semula TERLAWAN VI**;

5. **RISBERT,SH.MH**, selaku Notaris/PPAT yang berkedudukan hukum di Komplek Wijaya Graha Puri Blok F No.62A,Jln.Wijaya II,Kebayoran Baru,Jakarta Selatan 12160,selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBADING semula TERLAWAN VII**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor.515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., tanggal 11 Juni 2015, serta surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya tanggal 25 Agustus 2014, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dengan register Nomor.515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., tanggal 25 Agustus 2015 mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa TERLAWAN III melakukan perjanjian kredit dengan PELAWAN melalui Perjanjian Kredit No. 2011.095-3400 pada tanggal 27 April 2011.
(Bukti P-1)
2. Bahwa TERLAWAN III melakukan perjanjian kredit dengan PELAWAN melalui Perjanjian Kredit No. 2011.096-3400 pada tanggal 27 April 2011.
(Bukti P-2)

Halaman 2 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa TERLAWAN III melakukan perubahan perjanjian kredit dengan PELAWAN melalui Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (1)2011.095.3400 pada tanggal 09 Agustus 2011. **(Bukti P-3)**
4. Bahwa TERLAWAN III melakukan perubahan perjanjian kredit dengan PELAWAN melalui Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (1)2011.096-3400 pada tanggal 09 Agustus 2011. **(Bukti P-4)**
5. Bahwa TERLAWAN III melakukan perubahan perjanjian kredit dengan PELAWAN melalui Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (2)2011.096-3400 pada tanggal 27 April 2012. **(Bukti P-5)**
6. Bahwa TERLAWAN III melakukan perjanjian kredit dengan PELAWAN melalui Perjanjian Kredit No. 2012.127-3400 pada tanggal 24 Juli 2012. **(Bukti P-6)**
7. Bahwa TERLAWAN III melakukan perubahan perjanjian kredit dengan PELAWAN melalui Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (1)2012.127-3400 pada tanggal 27 April 2013. **(Bukti P-7)**
8. Bahwa TERLAWAN III melakukan perubahan perjanjian kredit dengan PELAWAN melalui Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (2)2012.127-3400 pada tanggal 25 Juli 2013. **(Bukti P-8)**
9. Bahwa terakhir TERLAWAN III melakukan perjanjian kredit dengan PELAWAN adalah melalui Perjanjian Kredit No. 2014.105-3400 pada tanggal 23 April 2012. **(Bukti P-9)**
10. Bahwa sebagai jaminan pelunasan kreditnya, maka TERLAWAN III antara lain telah menyerahkan sebidang tanah dan bangunan SHGB No. 2546 atas nama PT. Bali Nuansa Sukses Pratama yang terletak di Kelurahan Derwati Kecamatan Rancasari Kota Bandung Provinsi Jawa Barat tepatnya di Ruas Tol Purbaleunyi Km. 147 (yang selanjutnya disebut "Rest Area 147"). **(Bukti P-10)**
11. Bahwa atas SHGB No. 2546 telah diikat dengan Hak Tanggungan oleh PELAWAN sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 6730/2011 tanggal 22 Juni 2011. **(Bukti P-11)**
12. Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan atas SHGB No. 2546, maka Sertifikat Hak Tanggungan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti halnya dengan suatu Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Hal ini sebagaimana disebutkan dalam UU No. 4 Tahun 1996 Pasal 14 ayat (2) yang berbunyi :

Halaman 3 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

13. Bahwa dengan diletakkannya Hak Tanggungan seperti tersebut pada butir 15 di atas, maka hal ini berarti bahwa atas SHGB No. 2546 baik karena peruntukannya maupun karena sifatnya termasuk dalam benda tak bergerak sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 507 KUH Perdata.
14. Bahwa menurut Undang-Undang suatu piutang kredit / tuntutan uang lainnya yang dijamin dengan hak Hipotek mempunyai *hak preferent* dan oleh karena itu mempunyai hak prioritas yang tinggi daripada dari hutang lainnya.
15. Bahwa Penetapan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Tangerang juga bertentangan dengan esensi UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan khususnya pasal 6 yang menyatakan bahwa :

“apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Selanjutnya pada ayat (3) berbunyi :

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...”

Bahwa dengan demikian jelas Hak PELAWAN sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

16. Bahwa penolakan PELAWAN atas penetapan sita jaminan dimaksud sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 394/K/Pdt/1984 tanggal 13 Mei 1985 yang berbunyi sebagai berikut :

“Barang – barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan conservatoir beslag.”

Bahwa selanjutnya dalam buku **“Himpunan Tanya Jawab Masalah Tehnis Yustisial Dalam Rakernas 1989”**, halaman 21 yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI yang menegaskan kembali sikap Mahkamah Agung bahwa :

“tanah yang telah dibebani hipotik tidak dapat diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri”.

Halaman 4 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa oleh sebab-sebab bukti-bukti yang diajukan PELAWAN merupakan bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka cukup beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa/mengadili perkara ini untuk berkenan mengabulkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada Bantahan, Banding maupun Kasasi.

Bahwa dengan demikian maka cukup berdasar hukum pula bagi Pengadilan Negeri Tangerang untuk menyatakan PELAWAN adalah sebagai PELAWAN yang baik dan benar, oleh karenanya demi hukum pelaksanaan Sita Jaminan atas SHGB No. 2546 tersebut sebagaimana yang disebutkan dalam Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 Juni 2014 No. 714/PEN.PDT.PDT.G/2013/PN.TNG mohon dibatalkan seluruhnya dan selanjutnya mengembalikan objek perkara seperti keadaan semula, yaitu sebagai jaminan kredit yang telah diserahkan TERLAWAN III kepada PELAWAN yang telah diikat secara sah dan sempurna dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PELAWAN mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebagai berikut :

- Mengabulkan perlawanan/Bantahan seluruhnya;
- Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang baik dan benar;
- Mengangkat Sita Jaminan atas SHGB No. 2546 sebagaimana tersebut dalam Surat Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 Juni 2014 No. 714/PEN.PDT.PDT.G/2013/PN.TNG
- Membatalkan Berita Acara Sita Jaminan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan Pengadilan Negeri Bandung No. 425/PDT/DEL/2014/PN.BDG Jo No. 714/PEN.PDT.PDT.G/2013/PN.TNG tanggal 07 Juli 2014 atas SHGB No. 2546 dan selanjutnya mengembalikan objek perkara dalam status semula, yaitu sebagai jaminan kredit yang telah diserahkan TERLAWAN III kepada PELAWAN;
- Menyatakan bahwa PELAWAN adalah pemegang Hak Tanggungan atas SHGB No. 2546 yang sah yang haknya harus didahulukan dari kreditur lainnya.
- Menyatakan putusan ini segera dapat dijalankan (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada Bantahan, Banding maupun Kasasi;
- Menghukum PARA TERLAWAN untuk patuh pada putusan ini;

Halaman 5 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum PARA TERLAWAN untuk membayar lunas seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama;

Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus menurut pertimbangan hukum yang adil dan luhur (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Perlawanan tersebut Pembanding semula Terlawan I dan Terbanding II melalui kuasanya mengajukan jawaban tertanggal 5 Februari 2015 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Eksepsi Prosesuil :

a. Eksepsi *Kompetensi Relatif* (Pengadilan Negeri Tangerang Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo*).

Bahwa sesuai dengan dalil pokok Perlawanan Pelawan dalam perkara *a quo* adalah mengenai Perlawanan/Bantahan (*verzet*) sehubungan dengan adanya sita yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan No Penetapan : No. 714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG, tertanggal 26 Juni 2014 jo Penetapan Pengadilan Negeri Bandung No : 425/PDT/DEL/2014/PN.BDG, tertanggal 30 Juni 2014, dan pelaksanaan sita tersebut telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bandung dengan Berita Acara Sita Jaminan No : 425/PDT/DEL/2014/PN.BDG jo No. 714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG, pada tanggal 07 Juli 2014 atas obyek tanah dan segala sesuatu yang terletak dan/atau berdiri di atasnya, dengan identitas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)**; seluas 15.125 M2. dengan dokumen kepemilikan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 29 Desember 2006 Nomor 01104/2006 terletak di Kelurahan Derwati Kecamatan Rancasari Kota Bandung Propinsi Jawa Barat tepatnya di ruas tol Purbaleunyi KM. 147 (yang selanjutnya disebut dengan Res Area 147), yang mana sertifikat tersebut telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tertanggal 10-01-2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang No. 714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG tersebut, dalam pertimbangannya, meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk melaksanakan Sita Jaminan terhadap tanah dan segala sesuatu yang terletak/berdiri di atasnya sebagaimana yang tersebut, oleh karena obyek tersita berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bandung.

Bahwa kemudian Pengadilan Negeri Bandung mengeluarkan Penetapan, Nomor : 425/PDT/DEL/2014/PN.BDG, tertanggal 30 Juni 2014, dan kemudian pada hari Senin, tanggal 7 Juli 2014 dilaksanakan sita atas obyek tersebut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung.

Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 195 (6)** Het Herzien Indonesisch Reglement (“HIR”) yang berbunyi: *“Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain atau pihak ketiga, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankankan putusan itu berlaku.”*

Bahwa menurut R. Soeselo, dalam bukunya : RIB/HIR, dengan Penjelasan (Bogor, Politeia, 1995, hal. 141), pasal tersebut memiliki unsur-unsur yang disimpulkan sebagai berikut :

1. Perlawanan dilakukan terhadap sita/ekskusi
2. Perlawanan dilakukan oleh pihak yang terkena sita/ekskusi
3. Perlawanan dilakukan pihak ketiga didasarkan atas hak milik,
4. **Perlawanan diajukan kepada Ketua Pengadilan yang melaksanakan Sita/Ekskusi**

Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 195 (6)** Het Herzien Indonesisch Reglement (“HIR”) tersebut, maka seharusnya Pelawan mengajukan Perlawanan kepada Pengadilan Negeri Bandung, karena Pengadilan Negeri Bandunglah yang melaksanakan dan meletakkan penyitaan atas obyek tersebut, dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili dalam Perkara Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dengan Nomor: **515/ Pdt. Plw/ 2014/ PN.TNG, dikarenakan merupakan kewenangan hukum dari Pengadilan Negeri Bandung, dengan perkataan lain Pengadilan Negeri Tangerang tidak memiliki kewenangan secara relatif**

Halaman 7 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara **a quo**, sebagaimana dimaksud oleh ketentuan pasal 195 (6) Het Herzien Indonesisch Reglement (“HIR”) tersebut ;

(lihat pula dalam : Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Ekskusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, Edisi II, Cetakan Kelima, 2010, hal. 111, Pragraf I)

Sehingga oleh karenanya, mohon kepada Majelis Pemeriksa Perkara **a quo**, agar Perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena **Pengadilan Negeri Tangerang tidak memiliki kewenangan secara relatif** mengadili perkara **a quo**;

Bahwa selain dari pada yang telah Terlawan I dan Terlawan II sampaikan diatas, dan sejalan dengan uraian tersebut, karena yang dipersoalkan dalam Perkara perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dengan Nomor: **515/ Pdt. Plw/ 2014/ PN.TNG**, adalah pen-sita-an (*penyitaan*) atas tanah, yang mana tanah merupakan barang tetap/tidak bergerak, maka sesungguhnya berlaku pula ketentuan pasal 99 ayat 8 RV., pasal 118 ayat 3 HIR., dan pasal 142 ayat 5 Rbg., yang pada pokoknya memuat ketentuan, bahwa “apabila suatu perkara menyangkut sebidang tanah, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah mana barang tetap itu terdapat/berada” (Forum Rei Sitae):

Selaras dengan itu pula, maka berdasarkan ketentuan-ketentuan pasal 99 ayat 8 RV., pasal 118 ayat 3 HIR., dan pasal 142 ayat 5 Rbg., tersebut, maka seharusnya Pelawan mengajukan Perlawanan kepada Pengadilan Negeri Bandung, karena tanah dengan identitas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)** tersebut berada diwilayah Pengadilan Negeri Bandung, dengan demikian secara relatif yang berwenang mengadili Perkara Perlawanan tersebut adalah Pengadilan Negeri Bandung, sehingga karenanya **Pengadilan Negeri Tangerang tidak memiliki kewenangan secara relatif** mengadili perkara **a quo**;

Bahwa oleh karena itu adalah tepat bilamana Majelis Hakim menyatakan menolak Perlawanan Pelawan (**onslaag**) dalam perkara **a quo** atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (**niet onvankeljk verklaard**) karena **Pengadilan Negeri Tangerang tidak memiliki kewenangan secara relatif** mengadili perkara **a quo**;

Halaman 8 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN

Disclaimer

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



b. Eksepsi *Diskualifikatoir* (Pelawan Tidak Memiliki Kedudukan Hukum Sebagai Pelawan).

Bahwa sebagaimana dalil Perlawanan Pelawan, yang pada pokoknya menyatakan bahwa “Pelawan sangat keberatan atas pelaksanaan Sita Jaminan, karena Pelawan sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2546 tersebut”. Dari sinilah jelas sekali bahwa secara hukum Pelawan tidak memiliki landasan yuridis dan normatif untuk mendudukan diri sebagai Pelawan dalam perkara *a quo*, karena jelas dalam ketentuan hukum, bahwa Perlawanan pihak ketiga terhadap sita *conservatoir*, sita *revindicatoir*, dan sita *eksekusi*, hanya dapat diajukan atas dasar Hak Milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita sebagaimana ketentuan dalam pasal 195 (6) HIR, pasal 206 (6) RBg). yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut: “Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain atau pihak ketiga, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankankan putusan itu berlaku,”

Bahwa menurut R. Soeselo, dalam bukunya : RIB/HIR, dengan Penjelasan (Bogor, Politeia, 1995, hal. 141), pasal tersebut memiliki unsur-unsur yang disimpulkan sebagai berikut :

1. Perlawanan dilakukan terhadap sita/ekskusi
2. Perlawanan dilakukan oleh pihak yang terkena sita/ekskusi
3. Perlawanan dilakukan pihak ketiga didasarkan atas hak milik,
4. Perlawanan diajukan kepada Ketua Pengadilan yang melaksanakan Sita/Ekskusi

Dengan demikian jelaslah bahwa Pemegang *Hipotik* atau Pemegang Hak Tanggungan atau *Credietverband*, Pemegang Hak Pakai atas Tanah, Pemegang Hak Guna Bangunan, tidak dibenarkan untuk mengajukan Perlawanan sebagaimana tindakan hukum yang telah dilakukan oleh Pelawan dalam Perkara No : 515/ Pdt. Plw/ 2014/



PN.TNG. karena Pelawan dalam perkara **a quo** hanyalah Pemegang Hak Tanggungan;

Bahwa karena faktanya, dalam hal ini Pelawan adalah bukan pemilik dari tanah tersebut, tapi hanya sebatas Pemegang Hak Tanggungan, dan hal mana Hak Tanggungan tersebut sebagai jaminan yang diberikan oleh **Terlawan III in casu PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)**, yang bukan atas dasar Hak Milik Pula, melainkan berupa SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) dengan Nomor : 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)**, maka atas dasar fakta hukum sebagaimana yang tersebut, sesungguhnya Pelawan tidak memiliki kedudukan hukum sama sekali untuk mendudukkan dirinya sebagai Pelawan. Perlawanan semacam ini hanya dibenarkan bagi pemegang Hak Milik, hal ini sesuai dengan pasal 195 (6) HIR, pasal 206 (6) RBg, dan juga berdasar atas putusan Mahkamah Agung tanggal 31-10-1962, No. 306K/Sip/1962. dalam Rangkuman Yurisprudensi II halaman 270, dan juga didasarkan atas Pedoman Mahkamah Agung, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II), Cet. II, 1997, yang pada intinya memberi batasan bahwa Perlawanan hanya bisa diajukan oleh pihak yang memegang Hak Milik atas suatu obyek tanah.

Sehingga dengan demikian mohon kepada Majelis Pemeriksa Perkara **a quo**, agar Perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), karena **Pelawan tidak memiliki dasar hukum untuk mendudukkan dirinya sebagai Pelawan dalam perkara a quo;**

c. Eksepsi Obscuur Libel (*obscure libel exceptie*)

1. Bahwa dalam dalil Perlawanan Pelawan tidak jelas tentang penggunaan dari kata **Perlawanan/Bantahan**, seperti dalam lembar/halaman kedua paragraf I, Pelawan menggunakan kata Perlawanan/Bantahan (**verzet**). Dari sinilah sangat kabur mengenai eksistensi dari segi “bahasa hukum” yang harus jelas dan nyata. Apakah Perlawanan yang dimaksud adalah **Verzet** yang merupakan perlawanan terhadap putusan **verstek** atau **Perlawanan Pihak Ketiga** yang dalam Tata Acara Hukum Perdata disebut dengan **Derden Verzet**; hal ini penting dibedakan karena kedua kata ini (*dalam istilah hukum*) mengandung arti dan fungsi yang berbeda dalam proses beracara hukum perdata.

Halaman 10 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN



Ada perbedaan yang mendasar antara **verzet** dengan **Derden Verzet**. Secara umum istilah **verzet** diartikan sebagai perlawanan terhadap Putusan **Verstek** dan tergolong sebagai **upaya hukum biasa** yang sifatnya menghentikan pelaksanaan putusan untuk sementara. Sedangkan **Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)** adalah perlawan pihak yang sebenarnya tidak terlibat dalam perkara, tapi karena haknya dirugikan oleh adanya suatu putusan atau penetapan Pengadilan, dan Perlawanan Pihak Ketiga (**Derden Verzet**) tergolong sebagai **upaya hukum luar biasa** dan oleh karenanya pada azasnya tidak menanggukuhkan putusan atau eksekusi.

Bahwa oleh karena Pelawan menggunakan istilah **verzet**, yang sebenarnya adalah perlawan terhadap **Putusan Verstek**, sementara isi dan substansi dari dalil-dalil dalam gugatan perlawanannya adalah mengenai **Perlawanan Pihak Ketiga**, maka jelas, Gugatan Perlawanan ini adalah **obscuur libel**, dan oleh karenanya mohon kepada Majelis Pemeriksa Perkara **a quo**, agar Perlawanan ini dinyatakan dtolak/dinyatakan tidak dapat diterima (**niet onvantkelijk verklaard**);

2. Bahwa selain dari yang tersebut diatas, sesuai dengan dalil pokok Perlawanan Pelawan dalam perkara **a quo** adalah mengenai Perlawanan/Bantahan (**verzet**) sehubungan dengan adanya sita yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan No Penetapan: No. 714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG, tertanggal 26 Juni 2014 jo Penetapan Pengadilan Negeri Bandung No: 425/PDT/DEL/2014/PN.BDG, tertanggal 30 Juni 2014, dan pelaksanaan sita tersebut telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bandung dengan Berita Acara Sita Jaminan No: 425/PDT/DEL/2014/PN.BDG, pada tanggal 07 Juli 2014;

Bahwa penetapan tersebut, adalah sehubungan dengan adanya permohonan sita jaminan dalam perkara No. 714/PDT.G/2013/PN.TNG, yang mana dalam perkara tersebut **Terlawan I dan Terlawan II** sebagai **Penggugat I dan Penggugat II**, yang dalam gugatannya sekaligus memohon peletakan sita jaminan atas obyek tanah dan segala sesuatu yang terletak dan/atau berdiri diatasnya, dengan identitas tanah berupa



Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)**; tersebut, yang mana permohonan sita jaminan tersebut menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan dalam perkara No. 714/PDT.G/2013/PN.TNG, sehingga selain adanya Penetapan Sita dari Pengadilan Negeri Tangerang dengan No. 714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG, tertanggal 26 Juni 2014, kemudian Penetapan Sita tersebut diperkuat dan dikukuhkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dengan No. 714/PDT.G/2013/PN.TNG tertanggal 25 Agustus 2014.

Bahwa oleh karena keberatan Pelawan hanya fokus pada adanya Penetapan Sita dengan No. 714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG, tertanggal 26 Juni 2014, tanpa mengikutsertakan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dengan No. 714/PDT.G/2013/PN.TNG tertanggal 25 Agustus 2014, sementara soal Penetapan tersebut, telah diperkuat dalam Putusan, dan putusan tersebut tidak di lawan oleh Pelawan, maka terlihat sekali bahwa Perlawanan Pelawan adalah **Obscuur Libel**, Karena kalaupun Perlawanan terhadap Penetapan Sita dengan No. 714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG, tertanggal 26 Juni 2014, ini diterima oleh Majelis Pemeriksa Perkara a quo, maka tidak serta merta membatalkan dan/atau menggugurkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dengan No. 714/PDT.G/2013/PN.TNG tertanggal 25 Agustus 2014, karena putusan tersebut tidak di-ikutsertakan dalam Perlawanan Pelawan. Sehingga dengan demikian jelas Perlawanan Pelawan adalah **Obscuur Libel**, dan oleh karenanya, Perlawanan Pelawan harus dinyatakan ditolak, atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

3. Bahwa selain dari dua hal yang tersebut di atas, Perlawanan Pelawan nampak sekali bahwa **obscuur libel**, karena tidak ada kesesuaian antara Posita yang mengurai panjang lebar soal Pelawan adalah Pemegang Hak Tanggungan atas obyek tanah dan segala sesuatu yang terletak dan/atau berdiri diatasnya, dengan identitas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)**; tersebut, dan tidak menyinggung soal pengangkatan sita



sama sekali, namun kemudian dalam Putusannya, Pelawan meminta soal pengangkatan sita. Lebih-lebih antara Gugatan Perlawanan dan Permohonan Pengangkatan Sita adalah dua perkara yang berbeda, sehingga seharusnya antara Gugatan Perlawanan dan Permohonan Pengangkatan Sita harus diajukan secara terpisah.

Maka Dengan demikian sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo*, menyatakan menolak Perlawanan Pelawan dalam hal ini, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankeljk verklaard*), karena Perlawanan Pelawan adalah *obscuur libel*.

2. Eksepsi Materiil (*Materiele Exceptie*)

Dilatoire Exceptie (Perlawanan Pelawan Prematur)

1. Bahwa sebagaimana yang telah disebutkan di atas, mengenai pokok perkara perlawanan Pelawan adalah menyangkut adanya sita yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan No Penetapan : No. 714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG, tertanggal 26 Juni 2014, yang mana Terlawan I dan Terlawan II dalam perkara No. 714/PDT.G/2013/PN.TNG sebagai Penggugat I dan Penggugat II, yang dalam gugatannya sekaligus memohon sita jaminan atas obyek tanah dan segala sesuatu yang terletak dan/atau berdiri di atasnya, dengan identitas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2546 atas nama PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP); dan Permohonan Sita Jaminan tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*, dan telah dilaksanakan Penyitaan oleh Pengadilan Negeri Bandung (pelaksana delegasi) pada tanggal 07 Juli 2014, yang mana

penetapan tersebut telah diperkuat oleh Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dengan No. 714/PDT.G/2013/PN.TNG tertanggal 25 Agustus 2014, kemudian terhadap putusan tersebut Para Tergugat dalam perkara No. 714/PDT.G/2013/PN.TNG, melakukan Banding di Pengadilan Tinggi Banten.

Bahwa oleh karena Perkara No. 714/PDT.G/2013/PN.TNG tersebut sampai saat ini masih dalam proses Banding, di Pengadilan Tinggi Banten, dan nyata belum memiliki kekuatan hukum yang tetap, maka jelaslah bahwa Perlawanan Pelawan adalah prematur dan terlalu dini untuk diajukan, sehingga oleh karenanya, Perlawanan



Pelawan harus dinyatakan ditolak, atau dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

2. Selain hal yang tersebut, Gugatan Perlawanan Pelawan nampak prematur apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 yang berbunyi : **“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut”**

Dari ketentuan tersebut, yang perlu digaris-bawai adalah : **“Apabila debitur cidera janji”**.

Bahwa sampai saat ini, Debitur dalam hal ini Terlawan III (I.C. PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP) belum melakukan ingkar/cidera janji terhadap Pelawan, sehingga dengan demikian Pelawan belum memiliki dasar hukum untuk melakukan Perlawanan ini; **Yang bisa dilakukan oleh Pihak PT. Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk. Sebagai Kreditur apabila berkehendak dan berkeinginan untuk melakukan tindakan hukum, maka berdasarkan pasal 1267 KUH Perdata, Kreditur dapat mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian dengan Debitur in casu PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP) melalui Pengadilan disertai dengan tuntutan penggantian kerugian dan bunga;**

Maka berdasarkan atas fakta dan ketentuan hukum sebagaimana tersebut di atas, jelaslah bahwa Perlawanan Pelawan adalah prematur untuk diajukan, sehingga oleh karenanya, Perlawanan Pelawan harus dinyatakan ditolak (***onslaag***), atau dinyatakan tidak dapat diterima (***niet onvankelijk verklaard***).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa seluruh dalil-dalil dalam eksepsi dianggap terulang dan diulangi kata demi kata dan merupakan bagian tak terpisahkan dengan bagian jawaban pokok perkara ini.
2. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II secara tegas menolak semua dalil-dalil Pelawan dalam Perlawanan ini, kecuali yang secara tegas diakui dan bersesuaian dengan kebenaran sebagaimana akan diungkapkan dalam Jawaban Terlawan I dan Terlawan II dalam perkara ***a quo***;



3. **Bahwa sebelum lebih jauh Terlawan I dan Terlawan II menyampaikan jawaban ini, terlebih dahulu Terlawan I dan Terlawan II perlu menyampaikan hal-hal berikut : Bahwa yang menjadi pokok perkara perlawanan Pelawan dalam perkara *a quo*, adalah menyangkut adanya sita yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan No Penetapan : No. 714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG, tertanggal 26 Juni 2014, yang mana Terlawan I dan Terlawan II dalam perkara No. 714/PDT.G/2013/PN.TNG sebagai **Penggugat I dan Penggugat II**, yang dalam gugatannya sekaligus memohon peletakan sita jaminan atas obyek tanah dan segala sesuatu yang terletak dan/atau berdiri diatasnya, dengan identitas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP); seluas 15.125 M2. Dengan dokumen kepemilikan** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 29 Desember 2006 Nomor 01104/2006 terletak di Kelurahan Derwati Kecamatan Rancasari Kota Bandung Propinsi Jawa Barat tepatnya di ruas tol Purbaleunyi KM. 147 (yang selanjutnya disebut dengan Res Area 147), yang mana sertifikat tersebut telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tetanggal 10-01-2007.**
4. **Bahwa Permohonan Sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat I**

dan Penggugat II dalam perkara 714/PDT.G/2013/PN.TNG tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 714/PDT.G/2013/PN.TNG, dan telah dilaksanakan Penyitaan oleh Pengadilan Negeri Bandung (pelaksana delegasi) pada tanggal 07 Juli 2014.

5. Bahwa sebagaimana diuraikan oleh Pelawan dalam dalil perlawanannya dalam poin 1 sampai dengan poin 13, bahwa Terlawan III (**I.C. PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)**) melakukan Perjanjian dengan Pelawan, dan Terlawan III telah menyerahkan sebidang tanah yang telah diikat dengan Hak Tanggungan oleh Pelawan, atas obyek tanah dan bangunan dengan identitas tanah SHGB No. 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP); seluas 15.125 M2. Dengan dokumen kepemilikan** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 29 Desember 2006 Nomor 01104/2006 terletak di Kelurahan Derwati Kecamatan Rancasari Kota Bandung Propinsi Jawa Barat tepatnya di ruas tol Purbaleunyi KM. 147 (yang selanjutnya disebut dengan Res Area 147);



6. Bahwa sebagaimana dalil Pelawan pada poin 14, yang pada pokoknya Pelawan menyatakan bahwa menurut undang-undang suatu piutang kredit/tuntutan uang lainnya yang dijamin oleh Hak Hipotek mempunyai hak **preferent** adalah benar, sehingga dapat dipahami, pemegang hak **hipotek** didahulukan dari pada piutang lainnya, **tapi bukan berarti menigasikan atau meniadakan hak-hak dari kreditur atau pemegang hak tagih yang lain**. Dan dalam hal ini posisi **Pelawan** dan **Terlawan I** sama-sama memiliki hak tagih terhadap **Terlawan III** **In casu PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)**, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

- Bahwa **Pelawan** memiliki hak tagih yaitu sebagai Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan perjanjian dengan **Terlawan III**, sebagaimana yang telah disebutkan oleh Pelawan dalam poin 1 sampai dengan poin 9 dalam dalil perlawanannya;
- Sementara **Terlawan I (I.C. Ir. Unggul Abinowo, MMA.)** adalah juga memiliki hak tagih terhadap **Terlawan III**, berdasarkan fakta dan perbuatan hukum, dan berdasarkan atas Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 714/PDT.G/2013/PN.TNG, atas sejumlah uang sebanyak kurang lebih Rp. 4.765.026.799,- (*empat milyar tujuh ratus enam puluh lima juta dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh sembilan rupiah*); ditambah hak atas saham, sebesar 45 % yang sama nilainya dengan uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (*dua milyar lima ratus juta rupiah*)

7. Bahwa oleh karena obyek jaminan yang diberikan oleh **Terlawan III** kepada **Pelawan** berupa barang tidak bergerak atau barang tetap, yaitu berupa tanah dengan identitas SHGB No. 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)**, maka sesungguhnya azas **saise sur saisie ne vault** yang berlaku terhadap barang bergerak tidak berlaku terhadap barang tetap, dengan kata lain, bahwa barang tetap itu dapat dilakukan sita rangkap, hal ini berdasarkan atas ketentuan pasal 515 RV. (*lihat : Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberti Yogyakarta, 2002, hal 91, pragraf 4.*)

Hal mana obyek Hak Tanggungan tersebut dapat disita rangkap juga berdasar atas penjelasan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya pasal 6 berbunyi : **"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh**



pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.....”

Sejalan dengan ketentuan sebagaimana yang tersebut, pasal 1132 KUHPerdota pada pokoknya mengatur sebagai berikut : **“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanyanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”**.

Selanjutnya pasal 1133 berbunyi sebagai berikut : **“hal untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari Gadai dan dari Hipotik”**.

Berdasarkan pasal 1132 dan pasal 1133 KHUPerdota tersebut, apabila dikaitkan dengan ketentuan **Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**, maka menjadi jelas, bahwa obyek hak tanggungan dapat dijadikan jaminan kepada beberapa (*lebih dari satu orang*) Kreditur. Sehingga dalam ketentuan **Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** tersebut tidak ada satu pasalpun yang mengatur larangan kepada Pengadilan untuk menyita obyek Hak Tanggungan tersebut atas permohonan Kreditur atau pemegang hak tagih yang lain.

Jadi logika hukum hak **preferent** (*hak didahulukan*) yang melekat pada Pemegang Hak Tanggungan, adalah karena obyek Hak Tanggungan tersebut, dimungkinkan dijaminan kepada lebih dari satu perjanjian hutang-piutang, sehingga terhadap Obyek Hak Tanggungan tersebut dapat disita rangkap, namun walau demikian, Pemegang Hak Tanggungan pertama tetap didahulukan dari Kreditur yang lain, sebagai aktualisasi dari hak **preferent** sebagaimana ditentukan dalam KUH Perdata dan **Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**.

8. Bahwa dalil Pelawan dalam poin 14 dalam perlawanannya, yang pada pokoknya mengatakan, bahwa : **“Penetapan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Tangerang adalah bertentangan dengan esensi Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya pasal 6”** adalah kekeliruan yang nyata dari Pelawan dalam



memahami substansi dan esensi pasal tersebut, dengan argumantasi hukum sebagai berikut :

Pasal 6 yang berbunyi : **“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut”**

Dari ketentuan tersebut, yang perlu digaris-bawai adalah :

a. Redaksional **“Apabila debitur cidera janji”**

*Bahwa sampai saat ini, Debitur dalam hal ini Terlawan III (I.C. PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)) belum melakukan ingkar/cidera janji terhadap Pelawan, sehingga dengan demikian Pelawan belum memiliki dasar hukum untuk melakukan atau mengajukan Perlawanan ini; **Yang bisa dilakukan oleh Pihak PT. Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk. sebagai Kreditor apabila berkehendak dan berkeinginan untuk melakukan tindakan hukum, maka bukan Perlawanan seperti ini yang dilakukan, tapi berdasarkan pasal 1267 KUH Perdata, Kreditor dapat mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian dengan Debitur in casu PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP) melalui Pengadilan disertai dengan tuntutan penggantian kerugian dan bunga;***

b. Redaksional **“Pemegang hak tanggungan pertama”**,

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, tidak menutup kemungkinan bagi pemegang hak tagih yang lain untuk menuntut haknya atas obyek hak tanggungan, tentu hal ini berkaitan dengan obyek hak tanggungan yang nilainya lebih besar dari pada kewajiban Debitur kepada Pemegang Hak Tanggungan.

Hal ini berdasar atas penjelasan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya pasal 6 berbunyi : **“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji,....”**



Dari penjelasan tersebut di atas, jelas mengandung makna bahwa hak **preferent** Pemegang hak tanggungan tidak menutup kemungkinan bagi pemegang hak tagih yang lain untuk menuntut haknya atas obyek hak tanggungan. Dan hal ini juga berdasar atas ketentuan pasal 1132 KUHPdata pada pokoknya mengatur sebagai berikut : **“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menandatangani padanyanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”**.

Dari penjelasan tersebut di atas, apabila dikaitkan dengan kasus ini, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut : bahwa obyek hak tanggungan nilainya kalau diuangkan kurang lebih senilai Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah) sementara Debitur **in casu** Terlawan III, memiliki hutang pokok sebelum diangsur sejak tahun 2012, kepada Pelawan sebanyak Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), dengan demikian obyek Hak tanggungan masih ada sisa yang jauh lebih besar dari pada kewajiban Debitur (Terlawan III) kepada Pelawan. Sehingga ketentuan tentang Hak **Preferent** atas Pemegang Hak Tanggungan dapat dinarasikan sebagi berikut : bahwa Pelawan dibayar terlebih dahulu atas piutang Pelawan sebanyak kurang lebih Rp.10.000.000.000,- dikurangi cicilan sejak bulan Juli tahun 2012, dan setelah itu baru Terlawan I mengambil hak tagihnya berdasarkan putusan pengadilan sebesar kurang lebih Rp. 4.765.026.799,- (*empat miliar tujuh ratus enam puluh lima juta dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh sembilan rupiah*); ditambah hak atas saham 45 % yang sama nilainya dengan uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (*dua miliar lima ratus juta rupiah*)

9. Bahwa pasal 14 ayat 3 yang berbunyi ***“Sertifikat hak Tanggangan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap....”***

Dari ketentuan tersebut dapat dipahami, bahwa pasal tersebut berkaitan dan tidak bisa dipisahkan dengan pasal 6, yaitu harus memenuhi syarat, Debitur telah ***“cidaera janji”***, sehingga oleh karena



Debitur belum cidera janji, maka ketentuan ini belum memiliki kekuatan yuridis untuk diterapkan dalam perkara *a quo*.

10. **Bahwa sekalipun Pelawan sebagai Pemegang Hak Tanggungan, namun sampai Perlawanan ini diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang, Pelawan belum pernah mengajukan permintaan sita eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan, baik melalui Pengadilan, maupun melalui “parate eksekusi”. Sehingga dengan demikian Terlawan I masih memiliki kekuatan yuridis untuk mengajukan sita jaminan tersebut; dan Putusan serta Penetapan Sita oleh Pengadilan Negeri Tangerang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan;**

11. Bahwa dalil Pelawan yang mengatakan bahwa penolakan Pelawan atas Penetapan Sita Jaminan dimaksud sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 394/K/Pdt/1984 tanggal 13 Mei 1985, adalah kekeliruan yang nyata bagi Pelawan dalam memahami substansi yurisprudensi tersebut, karena yurisprudensi tersebut, berkenaan dengan objek perkara yang alas haknya adalah Sertifikat Hak Milik. Jadi pemberi jaminannya adalah Pemegang Hak Milik atas obyek tanah. Sedangkan dalam kasus ini (pemberian jaminan oleh Terlawan III kepada Pelawan), Pemberi jaminan *in casu* **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)** bukanlah pemegang Hak milik, melainkan pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP); Dengan demikian yurisprudensi sebagaimana dimaksud oleh Pelawan dalam dalil perlawanannya poin 16 tidak bisa diterapkan dalam kasus ini, karena esensi dan substansinya berbeda.**

Bahwa berkaitan dengan buku “Himpunan Tanya Jawab Masalah Tehnis Yustisial dalam Rakernas 1989, halaman 21, yang dikutip oleh Pelawan tersebut, intinya dalam Tanya jawab tersebut jelas bahwa pemberian jaminan didasarkan atas Hak Milik. Sekali lagi bahwa adalah kekeliruan yang nyata bagi Pelawan dalam memahami hal tersebut, karena hal itu berkenaan dengan objek perkara yang alas haknya adalah Sertifikat Hak Milik. Jadi pemberi jaminannya adalah Pemegang Hak Milik atas obyek tanah. Sedangkan dalam kasus ini (pemberian jaminan oleh Terlawan III kepada Pelawan), Pemberi jaminan *in casu* **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)** bukanlah pemegang Hak milik, melainkan pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP);**



Dan berkaitan dengan itu pula, sudah ada petunjuk baru mengenai hal tersebut berdasarkan Pedoman Mahkamah Agung, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II), Cet. II, 1997, yang intinya bahwa Pemegang Hipotik atau Pemegang Hak Tanggungan atau **credietverband**, Pemegang Hak Pakai atas Tanah, tidak dibenarkan untuk mengajukan perlawanan semacam ini. Apa lagi dalam hubungan hukum antara Terlawan III dan Pelawan, soal Pemberian Hak Tanggungan, dimana Terlawan III sebagai Debitur belum melakukan ingkar janji. Sehingga oleh karenanya yang bisa dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan **in casu Pihak PT. Bank Negeri Indonesia (Persero) Tbk.** dimana tanah yang dijaminan kepadanya disita berdasarkan Penetapan atau Putusan Pengadilan, dan Debiturnya belum ingkar janji, maka bukan Perlawanan yang dilakukan, melainkan Permohonan Pembatalan Perjanjian kepada Pengadilan sebagaimana diatur dalam pasal 1267 KUH Perdata, yang pada pokoknya mengatur **“bahwa Kreditor dapat mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian dengan Debitur melalui Pengadilan disertai dengan tuntutan penggantian kerugian dan bunga”**.

12. Jadi dengan demikian, maka penetapan sita Pengadilan Negeri Tangerang atas obyek tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan identitas tanah SHGB No. 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)**; tersebut, tidak bertentangan dengan pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dengan **rasio legis** sebagai berikut :

- Pelawan sebagai Pemegang Hak Tanggungan, belum pernah mengajukan permintaan sita eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan, baik melalui Pengadilan, maupun melalui **“parate eksekusi”**,
- Sampai saat ini Debitur **in casu** Terlawan III belum ingkar/cidera janji, sehingga Pasal 6 **Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, belum bisa diterapkan dalam perkara ini**
- Terlawan I memiliki hak tagih yang sama dengan Pelawan kepada Terlawan III berdasarkan perbuatan hukum dan telah dikuatkan dengan **Penetapan** Pengadilan Negeri Tangerang No. 714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG, jo **Putusan** Pengadilan Negeri Tangerang No.714/PDT.G/2013/PN.TNG,
- Obyek Hak Tanggungan nilainya dapat meng-**cover** kewajiban Terlawan III kepada **Pelawan** dan kepada **Terlawan I**,



- Obyek Hak Tanggungan adalah Benda Tetap yang dapat dilakukan sita rangkap, berdasarkan atas pasal 55 RV;

13. Bahwa berdasarkan Jawaban dan Eksepsi dari Terlawan I dan Terlawan II, maka permohonan Pelawan tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbar bij voorrad*), harus dinyatakan ditolak dan/atau harus dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena tidak ada alasan sama sekali yang dibenarkan secara hukum untuk menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;

Sehingga dengan demikian bahwa pelaksanaan sita yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan No Penetapan : No. 714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG, tertanggal 26 Juni 2014 jo Penetapan Pengadilan Negeri Bandung No : 425/PDT/DEL/2014/PN.BDG, tertanggal 30 Juni 2014, atas obyek tanah dan segala sesuatu yang terletak dan/atau berdiri di atasnya, dengan identitas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)** tersebut, **harus dinyatakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan peletakan sita tersebut harus dinyatakan berharga sesuai dengan prinsip-prinsip kepastian dan keadilan dalam hukum;**

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, Terlawan I dan Terlawan II mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang **c.q.** Majelis Hakim yang memeriksa perkara **No : 515/ Pdt. Plw/ 2014/ PN.TNG** agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

A. Dalam eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II untuk seluruhnya;
2. menyatakan menolak (***onslaag***) Perlawanan Pelawan, atau setidaknya tidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (***niet onvankelijk verklaard***).

B. Dalam Pokok perkara :

1. **Menolak Perlawanan/Bantahan Pelawan seluruhnya;**
2. **Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik dan tidak benar;**
3. Menyatakan tetap sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas obyek tanah dan segala sesuatu yang terletak dan/atau berdiri di atasnya, dengan identitas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP), seluas 15.125 M2. Dengan dokumen kepemilikan** sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 29 Desember 2006 Nomor 01104/2006 terletak di Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Derwati Kecamatan Rancasari Kota Bandung Propinsi Jawa Barat tepatnya di ruas tol Purbaleunyi KM. 147 (yang selanjutnya disebut dengan Res Area 147);

4. **Menyatakan tetap sah dan berharga Berita Acara Sita Jaminan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 425/PDT/DEL/2014/PN.BDG, tertanggal 07 Juli 2014, jo Penetapan : No. 714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG, atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2546 atas nama PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP) tersebut;**
5. Menyatakan bahwa Pelawan sebagai Pemegang Hak Tanggungan tidak memiliki dasar hukum untuk mendudukan diri sebagai pelawan dalam Perlawanan ini, dan tidak ada dasar hukum untuk mengajukan Perlawanan tersebut;
6. Menyatakan bahwa posisi Pelawan tidak dapat menghapus hak-hak Pemegang Hak Tagih lainnya (*kreditur lain*) berkaitan dengan obyek jaminan berupa tanah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, dengan identitas berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2546 atas nama **PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT. BNSP)** tersebut, dan kemudian menyatakan bahwa Terlawan I adalah pemegang hak tagih yang memiliki hak juga dan harus dilindungi hukum terhadap obyek tanah tersebut berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 714/PDT.G/2013/PN.TNG;
7. Menyatakan Putusan ini tidak dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbar bij voorad*) karena tidak ada alasan yang dibenarkan secara hukum Pelawan mengajukan Perlawanan *a quo*;
8. **Menyatakan dan menetapkan biaya perkara menurut hukum;**
9. **ATAU** Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya sesuai asas keadilan dan kepastian hukum.

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Perlawanan tersebut, kuasa hukum Terlawan III, IV, V, VI dan VII juga telah mengajukan jawabannya pada tanggal 5 Februari 2015 pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa benar, Terlawan III adalah sebagai Debitur pada Pelawan sebagaimana nyata dari Perjanjian Kredit masing-masing tertanggal 27 April 2011 No. 2011.095-3400, tanggal 27 April 2011 No. 2011.096-3400 jo. Perjanjian-perjanjian Perubahannya.

Halaman 23 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar, untuk menjamin hutang Terlawan III kepada Pelawan yang timbul atas perjanjian-perjanjian kredit tersebut di atas, adalah Terlawan III telah menyerahkan jaminan kepada Pelawan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Derwati, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung, setempat dikenal dengan Rest Area Km 147 pada Ruas Tol Purbaleunyi sebagaimana diuraikan dalam SHGB No. 2546 atas nama PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (Terlawan III), penyerahan jaminan mana telah pula dipasang dengan Hak Tanggungan untuk kepentingan Pelawan selaku Kreditur sebagaimana nyata dari Sertifikat Hak Tanggungan No.6730/2011 tanggal 22 Juni 2011.
3. Bahwa benar, berdasarkan Penetapan Majelis Hakim perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Tangerang No.714/Pdt.G/2013/PN.Tng, terhadap obyek jaminan *a quo* telah ditetapkan Penyitaan Jaminan berdasarkan Penetapan tanggal 26-06-2014 No.714/Pen.Pdt.G/2013/PN.Tng., jo. Berita Acara Penyitaan Jaminan tanggal 07 Juli 2014 No. 425/Pdt/Del/2014/PN.Bdg jo. No. 714/Pen.Pdt.G/2013/PN.Tng., yang dibuat oleh Pengadilan Negeri Bandung.
4. Bahwa Terlawan III, IV, V. VI dan VII sependapat dengan Pelawan bahwa Penyitaan Jaminan tersebut tidak berdasar dan karenanya harus dibatalkan karena telah melanggar tujuan dan batasan suatu Penyitaan Jaminan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

a. Tujuan dan Batasan Hukum Penyitaan Jaminan

- Penyitaan Jaminan telah melanggar hukum; karena Penyitaan Jaminan tersebut menyangkut mekanisme dan secara pasti akan menghambat atau menghentikan kegiatan ekonomi atau bisnis perusahaan dan bersifat eksekusional atau berdampak buruk secara langsung terhadap kegiatan ekonomi atau usaha diatas Rest Area objek Penyitaan Jaminan tersebut.
- Bahwa tujuan penyitaan suatu Lembaga Penyitaan Jaminan menurut hukum adalah hanya untuk menjaga agar objek yang diperkarakan tidak dialihkan guna menghindari gugatan menjadi *illusoir* ; apabila Penggugat menang, bukan untuk menghukum ataupun mengenakan tindakan eksekusional atau berdampak eksekusional terhadap objek atau mekanisme operasional objek perkara tersebut, terlebih-lebih bila hal itu menyangkut sumber nafkah

Halaman 24 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN

Disclaimer

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



sehari-hari pihak Tergugat; selaku demikian itu Penyitaan Jaminan *a quo* telah melanggar tujuan dan batasan hukum Penyitaan Jaminan.

b. Objek Penyitaan Jaminan sebagai Agunan Pada Bank BNI (Pelawan)

- Bahwa selain itu mengingat dalam pemeriksaan persidangan perkara No. 714/Pdt.G/2013/PN.Tng telah terbukti bahwasanya tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai jaminan hutang di PT. Bank BNI (Pelawan) ; penjaminan mana juga telah diketahui dan diakui oleh Terlawan I dan II karena memang pada saat penjaminan dilakukan Terlawan I dan II menjabat sebagai Direktur Utama dan Direktur pada Terlawan III, maka sesungguhnya atas dasar ini saja maka Penyitaan Jaminan atas objek jaminan tersebut semestinya tidak dapat dilaksanakan.
- Bahwa karena dalam persidangan telah terbukti obyek sita jaminan adalah sebagai jaminan dan telah dipasang Hak Tanggungan, maka seandainya pun penyitaan hams dilaksanakan, maka hanya dapat dilakukan Sita Persamaan yang secara tegas harus ditentukan dalam Penetapan Penyitaan maupun dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan.
- Bahwa *in casu*, baik dalam Penetapan Majelis Hakim No.714/Pen.Pdt.G/2013/PN.Tng maupun dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan tanggal 07 Juli 2014 No. 425/Pdt/De1/2014/PN.Bdg jo. No. 714/Pen.Pdt.G/2013/PN.Tng tidak menetapkan adanya Penyitaan Persamaan tersebut, oleh karena itu Penyitaan Jaminan tersebut harus dinyatakan tidak sah, *vide* Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan ; M. Yahya Harahap,S.H, Sinar Grafika, pada Halaman 320.

c. Penyitaan Jaminan Secara Pasti berakibat Menghentikan Kegiatan Usaha

- Bahwa secara psikologis diniscayai akibat buruk logis dan langsung dari Penyitaan Jaminan akan menimbulkan kepanikan ratusan para pedagang dan karyawan di lokasi dan usaha diatas Rest Area tersebut dan membuat para masyarakat luas, pelanggan, pembeli, serta pengguna Rest Area takut dan panik sehingga tidak dapat bertransaksi dan dengan demikian pada akhirnya seluruh usaha dan kegiatan ekonomi apapun di lokasi tersebut dapat berhenti antara lain karena :

Halaman 25 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN



1. Penyitaan Jaminan diumumkan di Media cetak/ elektronik.
 2. Penyitaan Jaminan diumumkan di lokasi.
 3. Disebarluaskan melalui media lainnya.
- Berkenaan dengan hal tersebut M. Yahya Harahap S.H, dalam bukunya, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, pada Halaman 284-285 menekankan agar **"Pengadilan tidak terlampaui menyederhanakan untuk mengabulkan. Penyitaan Jaminan tanpa dasar dan alasan pertimbangan yang serius"**.
 - Bahwa *in casu* terbukti dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim perkara Perdata No. 714/Pdt.G/2013/PN.Tng baik dalam Putusan maupun dalam Penetapan Penyitaan Jaminan tidak menjelaskan alasan yang mendesak dan eksepsional sehingga harus menetapkan Penyitaan Jaminan atas tanah dan bangunan tersebut oleh karena itu atas dasar ini saja Penyitaan Jaminan tersebut telah melanggar hukum dan harus dibatalkan.

d. Penyitaan Jaminan Mengenai Kegiatan Ekonomi Orang Banyak

Penetapan Penyitaan Jaminan Majelis Hakim Perkara Perdata No.714/Pen.PDT.G/2013/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 Juni 2014 jo. Berita Acara Penyitaan Jaminan tanggal 07 Juli 2014 Nomor: 425/PDT/DEL/2014/PN.BDG jo.Nomor:714/Pen.PDT.G/2013/PN.TNG Rest Area KM 147 Tol Padalarang - Cileunyi, Bandung yang merupakan fasilitas umum yang melayani masyarakat lalu lintas yang sangat luas sehingga apabila umum mengetahui ada Penyitaan Jaminan *a quo* akan kelak menghentikan minat transaksi ekonomi dan bisnis diatas Rest Area objek Penyitaan Jaminan tersebut yakni :

"Sebidang tanah dan segala sesuatu yang terletak dan/atau berdiri diatasnya, dengan identitas tanah berupa sertifikat Hak Gana Bangunan No. 2546 tercatat atas nama PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT.BNSP) seluas 15.125 M2 dengan dokumen kepemilikan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 29 Desember 2006 No. 01104/2006 terletak di Kelurahan Derwati Kecamatan Rancasari, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, tepatnya di ruas Tol Purbaleunyi KM 147 (yang selanjutnya disebut Rest Area 147)".

e. Penyitaan Jaminan Mengenai Sarana Nafkah Sehari-hari

Halaman 26 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN



- Bahwa benar ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata memungkinkan dilakukan suatu **"Penyitaan Jaminan"** terhadap seluruh harta kekayaan debitur, akan tetapi dalam hal penyitaan, Undang-Undang telah memberikan batasan atau pengecualian halhal yang tidak boleh dilakukan Penyitaan Jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 198 ayat (8) HIR, Pasal 211 Rbg, pengecualian mana telah menjadi Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagaimana dalam Yurisprudensinya No.1076 K/PDT/1984 tanggal 10 Juli 1984 vide Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H, pada Halaman 305 yang pada pokoknya menyebutkan **"bahwa terhadap barang yang sungguh-sungguh digunakan sebagai alat pencari nafkah tidak boleh dilakukan Penyitaan Jaminan"**.
- Bahwa ternyata Penyitaan Jaminan *a quo* meliputi objek operational SPBU di Rest Area KM 147 Tol Padalarang - Cileunyi, Bandung; yang dalam operasional SPBU tersebut **"tergantung kehidupan ratusan karyawan"**, dan sumber pembayaran hutang PT. BNSP tersebut kepada Kreditur yakni PT. BNI, pada bank mana telah sesungguhnya dikemukakan dalam persidangan perkara ini, tanah dan SPBU adalah dalam kedudukan sebagai Objek Jaminan (*collateral*).

Bahwa selain itu di atas tanah dan dalam Rest Area tersebut terdapat begitu banyak para tenant/pedagang dan restoran dengan begitu banyak karyawan, oleh karena itu Berita Acara Penyitaan ini kelak meresahkan seluruh tenant dan karyawan SPBU, dan fasilitas-fasilitas lainnya seperti ATM Bank.

Berdasarkan seluruh hal yang diuraikan di atas, maka Terlawan III, IV, V, VI, dan VII secara tegas dan bulat menyatakan sependapat dengan Perlawanan Pelawan, dan selanjutnya motion agar Perlawanan Pelawan a quo dikabulkan untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang menjatuhkan putusan Nomor 515/Pdt.Plw/2015/PN.Tng., tanggal 11 Juni 2015, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan tidak sah dan mengangkat Sita Jaminan atas SHGB No.2546 sebagaimana tersebut dalam Surat Penetapan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 425/PDT/DEL/2014/PN.BDG,tanggal 30 Juni 2014 Jo Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 714/PEN.PDT.G/ 2013/PN.TNG,tanggal 26 Juni 2014;
4. Menyatakan tidak sah dan membatalkan Berita Acara Sita Jaminan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 425/PDT/DEL/2014/PN.BDG Jo No.714/PEN. PDT.G/ 2013/PN.TNG,tanggal 7 Juli 2014 atas SHGB No.2546 dan selanjutnya mengembalikan obyek perkara dalam status semula yaitu sebagai Jaminan Kredit yang telah diserahkan Terlawan III kepada Pelawan;
5. Menyatakan hukum Pelawan adalah pemegang Hak Tanggungan yang sah atas SHGB No.2546 yang hak-haknya didahulukan dari kreditur lainnya;
6. Menghukum para Terlawan untuk mematuhi isi putusan ini;
7. Menghukum para Terlawan secara tanggung renteng membayar ongkos perkara dihitung sebesar Rp. 2.291.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan perlawanan Pelawan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng.,jo.Nomor 684/Pdt/Del/VIII/2015/PN.Bdg., Jurusita Pengganti, pada tanggal 20 Agustus 2015 telah memberitahukan secara resmi isi putusan perkara tersebut kepada Singgap A. Pandjaitan,SH. selaku Kuasa Hukum Terlawan III dan IV yang tidak hadir saat putusan dibacakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., yang dibuat dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, Pembanding semula Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 24 Juni 2015 terhadap Putusan

Halaman 28 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., tanggal 11 Juni 2015. Permohonan banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah diberitahukan kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai Terbanding semula Pelawan pada tanggal 31 Juli 2015 sebagaimana dinyatakan pada Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor.515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng, Permohonan banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang juga telah diberitahukan kepada PT.Bali Nuansa Sukses Pratama(PT.BNSP) sebagai Terlawan III tanggal 29 Februari 2016, Terlawan IV Tanggal 07 Maret 2016, Terlawan V Tanggal 29 Februari 2016, Terlawan VI tanggal 24 Maret 2016 dan Terlawan VII tanggal 03 Maret 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan memori banding pada tanggal 13 Oktober 2015, sebagaimana dinyatakan pada Tanda Penerimaan Memori Banding Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., Memori banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding Semula Pelawan pada tanggal 9 November 2015 sebagaimana dinyatakan pada Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng, dan Terlawan III tanggal 25 November 2015, Terlawan IV tanggal 02 Desember 2015, Terlawan V tanggal 25 November 2015, Terlawan VI tanggal 02 Desember 2015 serta Terlawan VII tanggal 10 Desember 2015 ;

Menimbang, terhadap memori banding tersebut, Terbanding semula Pelawan mengajukan kontra memori banding sebagaimana dinyatakan dalam Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., tanggal 23 November 2015, Kontra Memori Banding tersebut telah di beritahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terlawan I dan terlawan II tanggal 15 Desember 2015, dan kepada Terlawan III tanggal 30 November 2015, Terlawan IV tanggal 02 Desember 2015, Terlawan V tanggal 30 November 2015, Terlawan VI tanggal 02 Desember 2015 dan Terlawan VII pada tanggal 10 Desember 2015 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara masing-masing Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., tanggal 15 Desember 2015, tanggal 7 Desember 2015, tanggal 30 November 2015, 02 Desember 2015, dan tanggal 10 Desember 2015 Jurusita Pengganti meminta para pihak untuk hadir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang guna mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari

Halaman 29 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Banten;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara perdata Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 11 Juni 2015, dan Pembanding I, Pembanding II yang semula Terlawan I, Terlawan II telah menyatakan Banding tanggal 24 Juni 2015 yang menurut hukum acara masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding ini sah menurut hukum sehingga dapat diterima;

Menimbang bahwa Pembanding I, Pembanding II telah mengajukan memori banding pada tanggal 13 Oktober 2015 yang isinya tentang keberatan – keberatan Pembanding I dan Pembanding II yang pada pokoknya sebagai berikut;

A. Dalam Eksepsi

1. Alasan keberatan pertama.

Bahwa alasan Pembanding I dan Pembanding II secara spesifik ditujukan pada Putusan Sela Majelis Hakim Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., dimana putusan sela tersebut pada intinya menolak Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II/Pembanding I dan Pembanding II, tentang eksepsi kompetensi relatif (Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara a quo).

Bahwa pertimbangan hukum dan putusan sela Majelis Hakim tersebut yang menolak eksepsi kompetensi relatif yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan II/Pembanding I dan Pembanding II, adalah pertimbangan hukum yang secara nyata bertentangan dengan ketentuan pasal 195 ayat (6) Het Herzien Indonesia Reglement (HIR) yang berbunyi “ jika hal menjalankan putusan itu dibantah dan juga jika yang membantahnya itu orang lain atau pihak ketiga, oleh karena barang yang disita diakuinya sebagai miliknya, mak hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu berlaku”

2. Alasan keberatan kedua Pembanding I dan Pembanding II secara spesifik ditujukan kepada pertimbangan hukum Majelis hakim Pengadilan Negeri

Halaman 30 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN



Tingkat Pertama, terkait dengan Eksepsi Obscur Libel (*obscure libel exceptie*) yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan II dalam jawabannya Point 1.c.

3. Alasan keberatan ketiga Pembanding secara spesifik ditujukan pada pertimbangan hukum Majelis Hakim, terkait eksepsi Materiil (*Materiele Exceptie*) yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan II dalam Eksepsi Poin 2, dimana perlawanan Pelawan adalah Prematur ;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa adanya kekeliruan dalam pertimbangan hukumnya, maupun tidak mempertimbangkan secara cermat, tidak utuh, serta tidak sesama dalam mempertimbangkan bukti dan fakta hukum selama proses persidangan, sehingga jelas Putusan dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara a quo tidak memenuhi prinsip-prinsip keadilan dan kemanfaatan dalam hukum ;
2. Bahwa terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama pada hal 38 sampai dengan hal 40 tersebut, Pembanding I dan Pembanding II dahulu Terlawan I dan Terlawan II, sangat keberatan, oleh karena pertimbangan tersebut telah mengabaikan fakta hukum yang terjadi didalam persidangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., dan sama sekali tidak menghargai putusan dalam perkara 714/PDT.G/2013/PN.Tng., dimana putusan perkara tersebut telah berdasarkan proses persidangan yang fair dan transparan, sehingga bisa dipahami bahwa penetapan Sita Tersebut sesungguhnya telah sesuai dengan kaedah dan norma, dimana setiap orang/kreditur yang memiliki hak tagih dapat mengajukan sita terhadap obyek milik debitur, hanya saja kualitas dari hak tersebut yang secara hukum dibedakan, mana yang didahulukan dan mana yang tidak baik.

Bahwa selaras dengan fakta hukum diatas, maka keberatan yang harus disampaikan dalam memori banding pada poin ini, sesungguhnya dalam perkara ini Terlawan I dan Terlawan II/Pembanding I dan Pembanding II, sama –sama memiliki hak tagih dengan pelawan/Terbanding, karena secara nyata terlawan III (I.C.PT.Bali Nuansa Sukses Pratama (PT.BNSP)) memiliki hutang terhadap Terlawan I (I.C.Unggul Abinowo, MMA), berdasarkan hubungan hukum antara Terlawan III dan Terlawan I, dan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang



No.714/PDT.G/2013/PN.Tng.,yaitu sebesar Rp.4.765.026.799.,(empat milyar tujuh ratus enampuluh lima juta dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh sembilan rupiah), ditambah hak atas saham sebesar Rp.45% yang sama nilainya dengan uang sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).

3. bahwa alasan keberatan Pembanding I dan Pembanding II pada halaman 40 dan 41 sebagai berikut : “ Menimbang bahwa sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum dan berlaku sebagai penggantigrose acte hypotyeek sepanjang mengenai hak atas tanah.dan kemudian Majelis Hakim Tingkat Pertama, pada pertimbangan berikutnya berbunyi Menimbang, bahwa “apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang hak tanggunganpertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungansebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum....
4. Bahwa selanjutnya pertimbangan Majelis pada halaman 41 paragraf 2 yang berbunyi “Menimbang, bahwa dengan fakta-fakta hukum dan ketentuan UUHT No.4 Tahun 1996 tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan penetapan sita jaminan Pengadilan Negeri Bandung No.425/PDT/DEL/2014/PN.BDG tanggal 07 Juli 2014 jo, Penetapan sita Jaminan Pengadilan Negeri Tangerang No.714/PEN.PDT.G/2014/PN.BDG tanggal 26 Juni 2014 (bukti P.12 jo.425/PDT/DEL/2014/PN.BDG., jo No.714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG.,pada tanggal 07 Juli 2014 (bukti P-13 jo. Ti.II.C) terhadap SHGB Nomor :2546 atas nama Terlawan III adalah tidak sah dan melawan hukum terkait perkara gugatan No.714/PDT.G/2013/PN.TNG (vide bukti TI.II E.D)”

Berdasarkan hal yang diuraikan diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara banding ini berkenan memutuskan :

1. Menerima dan mempertimbangkan selanjutnya mengabulkan permohonan banding dari Pemohon Banding I dan Pemohon Banding II/Terlawan I dan Terlawan II ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri tangerang tanggal 11 Juni 2015 Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., dan selanjutnya mengadili sendiri dengan memutuskan :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Terlawan I dan Terlawan II/Pembanding I dan Pembanding II

Dalam pokok Perkara :

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya dan atau menyatakan gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.
- Atau dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Pelawan pada tanggal 23 Nopember 2015, telah mengajukan kontra memori banding yang isinya memuat alasan-alasan untuk mempertahankan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., tanggal 11 Juni 2015 antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum putusan a quo adalah tepat dan beralasan sekali, maka wajarlah kiranya putusan itu dikuatkan;
2. Bahwa yang menjadi pokok perlawanan Terbanding I/Pelawan adalah sehubungan dengan adanya sita jaminan yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dan telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bandung melalui berita acara sita jaminan No.425/PDT/DEL/2014/PN.BDG., jo. 714/PEN.PDT.G/2013/PN.TNG., tanggal 7 Juli 2014, atas SHGB No.2546 atas nama PT. Bali Nuansa Sukses Pratama (PT.BNSP) incasu Terlawan III/Terbanding IV seluas 15.125 M2 dengan dokumen kepemilikan sebagaimana yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 29 Desember 2006 No.01104/2006 terletak di Kelurahan Derwati Kecamatan Rancasari Kota Bandung Propinsi Jawa Barat tepatnya di ruas Tol Purbaleunyi Km.147 (yang selanjutnya disebut "Rest Area 147") yang mana sertifikat tersebut telah dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kota Bandung tertanggal 10 Januari 2007 ;
3. Bahwa Terbanding I/Pelawan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil Pembanding I dan Pembanding II/Terlawan I dan Terlawan II dalam memori bandingnya, kecuali yang terbanding I/Pelawan akui dengan tegas.

Halaman 33 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN



4. Bahwa Majelis hakim Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan yang tepat didalam putusan sela tanggal 20 April 2015 atas perkara a quo terhadap eksepsi kompetensi relatif yang diajukan oleh Pembanding I dan Pembanding II/Terlawan I dan Terlawan II.
5. Bahwa Pembanding I dan Pembanding II/Terlawan I dan Terlawan II telah salah dalam memahami Pasal 195 ayat (6) HIR, bahwa jelas secara nyata yang sebenarnya melakukan sita adalah Pengadilan Negeri Tangerang yang merupakan Pengadilan yang telah mengabulkan permohonan sita dimaksud, sedangkan Pengadilan Negeri Bandung hanya pelaksana Delegasi dari Pengadilan Negeri Tangerang untuk melakukan sita jaminan.
6. Bahwa terhadap eksepsi *obscuur libel* yang diajukan oleh Pembanding I dan Pembanding II/Terlawan I dan Terlawan II Majelis hakim Tingkat Pertama telah tepat dalam memberikan pertimbangan hukum.
7. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti yang ada pada pemeriksaan tingkat pertama sebagai jaminan pelunasan kreditnya, Terbanding IV/Terlawan III antara lain telah menyerahkan sebidang tanah dan bangunan SHGB No.2546 atas nama Terbanding IV/Terlawan III yang terletak di Kelurahan Derwati Kecamatan Rancasari Kota Bandung Propinsi Jawa Barat ("Rest Area").
8. Bahwa hak tanggungan adalah untuk memberi kepastian hukum kepada Kreditur atas pengembalian uang dari Debitur sehingga memberikan hak istimewa didalam hukum penjaminan, maka penetapan sita jaminan atas SHGB No.2546 memberi dampak ketidakpastian hukum atas pengikatan jaminan yang dilakukan oleh Terbanding I/Pelawan.
9. Bahwa hak yang dimiliki oleh Terbanding I/Pelawan adalah hak Tanggungan yang merupakan hak jaminanyang bersifat khusus, sehingga memiliki kedudukan yang diutamakan (*Preferent*).
10. Bahwa terbukti dalam pemeriksaan Tingkat Pertama hutang Pelawan adalah hutang yang diistimewakan/sudah dipisahkan hal ini sejalan dengan pasal 1 UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.disebut dalam ayat (1),(2),dan (3).
11. Bahwa jelas dalam pasal tersebut kedudukan pemegang hak tanggungan diutamakan terhadap kreditur-kreditur lainnya, sedangkan Pembanding I/Terlawan I jelas-jelas tidak ada hal yang mendasari bahwa Pembanding I/Terlawan I adalah kreditur atas Terlawan I dan Terlawan II yang menyatakan memiliki hak juga atas obyek perkara, mengada-ada.oleh



karena itu pembebasan sita jaminan atas obyek yang telah dijaminakan bertentangan dengan Undang-Undang dan ketentuan yang berlaku.

12. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.394/K/Pdt/1984 tanggal 13 Mei 1985 yang berbunyi sebagai berikut :
"barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan conservatoir beslag".
13. Hal tersebut ditegaskan kembali dalam buku "himpunan tanya jawab masalah teknis yustisial dalam rakernas 1989", halaman 21 yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI. Yaitu " tanah yang telah dibebani hipotik tidak dapat diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri".
14. Bahwa sebagai jaminan hutang hak tanggungan mengacu pada perjanjian pokok melalui kalimat " apabila debitur cidera janji" sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding I dan Pembanding II/Terlawan I dan Terlawan II membuat pemahaman atas UU hak tanggungan menjadi keliru, bahwa sedari awal Vide sertifikat hak tanggungan, Terbanding I/Pelawan sudah mendapat hak istimewa tersebut.
15. Bahwa kepastian hukum atas pengikatan hak tanggungan telah tercermin dalam sertifikat hak tanggungan yang memiliki irah-irah "Demi Ketuhanan Yang Maha Esa" sebagaimana diaatur dalam pasal 14 ayat (3) UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.
16. Bahwa hal tersebut membuat hak sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan Negeri yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 14 ayat (3) UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.
17. Bahwa berdasarkan hal tersebut, walaupun Terbanding IV/Terlawan III belum cidera janji bukan berarti Terbanding I/Pelawan sebagai pemegang hak tanggungan tidak memiliki hak untuk melakukan perlawanan, karena esensinya bukan dari Terbanding IV/Terlawan III cidera janji atau bukan, melainkan ada atau tidaknya kepastian hukum bagi Terbanding I/Pelawan untuk melakukan eksekusi sebagai pemegang hak tanggungan apabila Terbanding IV/Terlawan III cidera janji.
18. Bahwa pengertian atas pemegang hak tanggungan pertama adalah karena dimungkinkan oleh UU hak tanggungan adanya pembebanan hak tanggungan lebih dari 1 (satu) terhadap obyek hak tanggungan.
19. Apabila terdapat pembebanan hak tanggungan lebih dari 1 (satu) terhadap obyek hak tanggungan, maka yang didahulukan adalah pemegang hak tanggungan pertama, sedangkan atas SHGB No.2546, Terbanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I/Pelawan merupakan satu-satunya pihak yang memiliki hak tanggungan atas SHGB No.2546 dan hal tersebut telah terbukti dalam pemeriksaan tingkat pertama.

20. Bahwa Pembanding I/Terlawan I berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.714/Pdt.G/2013/PN.Tng., yang saat ini belum berkekuatan hukum tetap tidak dapat serta merta memposisikan diri sama dengan pemegang hak tanggungan.

21. Berdasarkan hal-hal tersebut dalam Kontra Memori Banding diatas, dengan ini Terbanding I/Pelawan mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Tinggi yang mengadili dan memeriksa perkara a quo, memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II/Terlawan I dan Terlawan II untuk seluruhnya.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., tanggal 11 Juni 2015.
3. Menghukum Pembanding I dan Pembanding II/Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara perlawanan adalah : Penetapan Sita Jaminan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2546, Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 Juni 2014 Nomor 714/Pen.Pdt.G/2013/PN.Tng., yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bandung, berita acara sita jaminan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 7 Juli 2014 Nomor 425/PDT/PEL/2014/PN.BDG, atas sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor 2546 ;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan/Terbanding sehubungan dengan sita jaminan yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor penetapan Nomor 714/Pen.G/2013/PN.Tng., tertanggal 26 Juni 2014, dan oleh Pengadilan Negeri Bandung telah dilaksanakan sita, dengan berita acara sita jaminan nomor 425/Pdt/Del/2014/PN.BDG., pada tanggal 7 Juli 2014 atas objek sengketa, oleh Pengadilan Negeri Tangerang mengabulkan perlawanan pelawan/Terbanding (putusan Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng.,;

Menimbang, bahwa menurut hemat Pengadilan Tinggi Banten tidak sependapat dengan putusan tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding I dan Pembanding II semula Terlawan I dan Terlawan II mengajukan eksepsi kompetensi relatif/tentang kewenangan mengadili suatu perkara ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini apakah Pengadilan Negeri Tangerang atau Pengadilan Negeri Bandung yang berwenang mengadili perkara perlawanan tersebut ;

Menimbang, bahwa hal ini telah diatur dalam ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR “ jika hal menjalankan putusan ini dibantah dan juga jika membantahnya itu orang lain atau pihak ketiga, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan itu dihadapkan kepada Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu berlaku’ ;

Menimbang, bahwa dengan ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR dihubungkan dengan perlawanan ini, maka Penetapan oleh Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 714/Pen.Pdt.G/2013/PN.Tng., yang dimohonkn bantuan delegasi ke Pengadilan Negeri Bandung, dan oleh Pengadilan Negeri Bandung dilaksanakan/dijalankan sita tersebut pada tanggal 7 Juli 2014, berita acara sita Pengadilan Negeri Bandung Nomor 425/Pdt/DEL/2014/PN.BDG., atas SHGB nomor 2546. Dengan demikian tentang kompetensi relatif Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara perlawanan ini, karena yang menjalankan sita jaminan adalah Pengadilan Negeri Bandung ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding tidak dapat mengadili pokok perkara tersebut, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 11 Juni 2015, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadailan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Terbanding/Pelawan adalah pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan (HIR), dan ketentuan-ketentuan lain yang berkenaan dengan perkara tersebut ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I, dan Pembanding II semula Terlawan I dan Terlawan II ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 515/Pdt.Plw/2014/PN.Tng., tanggal 11 Juni 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Pembanding I dan Pembanding II semula Terlawan I dan Terlawan II ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara tersebut ;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;
- Menghukum Pelawan/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Rabu tanggal 25 Mei 2016 oleh H. ABDUL KADIR,S.H.,M.H.,sebagai Ketua Majelis, AGUS HERJONO,S.H, dan CHRISNO RAMPALODJI,S.H.M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 58/Pen/Pdt/2016/PT.BTN., tanggal 26 April 2016 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding. Putusan tersebut pada hari **Rabu tanggal 1 Juni 2016** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan

Halaman 38 dari 39 putusan Nomor 58/PDT/2016/PT.BTN



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

didampingi para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh SUNIYANTA, S.H,M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten, tanpa hadirnya para pihak.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

AGUS HERJONO,S.H,

H. ABDUL KADIR, S.H.,M.H.,

CHRISNO RAMPALODJI,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

SUNIYANTA,S.H.,M.H.

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi.....	Rp. 139.000,-
<hr/>	
J u m l a h	Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)	