



**P U T U S A N**

**Nomor: 478/PDT/2017/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HERRY SABIRIN**, Jl. Mangga No. 51 Blok D Rt. 012 Rw. 010, Kelurahan Lagoa, Kec. Koja, Jakarta Utara. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama **M.FIRMAN ALAMSYAH,SH.,MH** dan **RULLY MAY TREESTANTO,SH** para Advokat/Penasehat Hukum pada kantor Hukum “ **M.Firman Alamsyah,SH.,MH & Rekan, Advocates & Legal Consultants**, berkantor di Perumahan Vila Taman Kartini Blok F-I No.6 Margahayu, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2016, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**.

**M E L A W A N**

- 1. TUAN ALOY RAHMAT**, baik selaku pribadi maupun Direktur CV.Dwi Putra Mandiri, beralamat di Gading Kirana Barat Blok F 9/6 Rt. 011/088, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara, selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**.
- 2. BANK NIAGA**, beralamat di Graha Niaga Jl. Jend. Sudirman Kav. 58 Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh **DANIEL JAMES ROMPAS** Wakil Presiden Direktur dan **WAN RAZLY ABDULLAH** Direktur PT.BANK CIMB NIAGA Tbk (dalam jabatan tersebut diatas secara bersama-sama mewakili Direksi), memberikan kuasa kepada **FX.TRI SUMARYANTO,SH.,MH**, **JP RENANTO HASIBUAN,SH**, **CHATARINA MUNDI B. SWARSI,SH** dan **AGUS TRIYANTORO, SH.**, para Advokat dari Kantor Hukum SGS Mandiri, beralamat di Wisma Korindo Lt.5 Jl.MT.Haryono Kav. 62



Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2016, selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**.

**3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA BOGOR**, beralamat di Jalan Veteran No. 45 Kota Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**.

**4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA**, beralamat di Jalan Yos Sudarso No. 27-29 Jakarta Utara. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama BAMBANG BHAROTO,SH, M. GAZALI,SH, AGUS RIDUAN,SH, SUDARNA,SH, YUNIARTO,SH.,MH dan DEDI SUDADI,SH.,MH para pegawai pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2015, selanjutnya disebut **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**.

**5. DILIP RUPO CHUGANI**, tempat lahir di Surabaya tanggal 30 Juli 1972, jenis kelamin laki-laki, agama Hindu, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Kuta Raya No. 6 Rt. 017/007 Kel.Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara, selanjutnya disebut **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V**.

**6. BHAVANA DILIP CHUGANI**, tempat lahir di Jakarta tanggal 18 Februari 1982, jenis kelamin perempuan, agama Hindu, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl.Kuta Raya No. 6 Rt 17/07 Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara, selanjutnya disebut **TERBANDING VI** semula **TERGUGAT VI**.

Tergugat V dan Tergugat VI diwakili oleh kuasanya bernama HARTONO TANUWIDJAJA,SH.,MSi, M.YUSUF HASENG,SH, SYAMSUDIN,SH, PETER WONGSOWIDJOJO,SH dan JUDA K SEMBIRING,SH para Advokat pada Law Firm



"HARTONO TANUWIDJAJA & PARTNER" berkantor di Wisma A Rachim, Lt. 2 Jl. Suryopranoto 83 Harmoni, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 28 September 2015.

- 7. MUHAMMAD ALI AKBAR**, tempat lahir di Jakarta tanggal 30 April 1989, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, beralamat di Jl. Toar B VIII/15 Rt. 011/002, Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Jakarta Utara. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama M.G. Gunawan Raff, SH dan Zainul Amri, SH.,M para Advokat dan Pengacara pada Law Office MSM & Partners, beralamat di Jalan Logistik Pegangsaan Dua No. 59 Jakarta, , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2017, selanjutnya disebut **TERBANDING VII** semula **TERGUGAT VII**.

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Agustus 2016 Nomor 386/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr dalam perkara para pihak tersebut diatas.

#### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 September 2015 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 15 September 2015 dalam Register dengan Nomor: 386/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat -I, beralawal merupakan teman akrab, dengan keakraban diantara Penggugat dan Tergugat, Penggugat memberikan pinjaman kepada Tergugat-I, Pinjaman Pokok + Bunga, sampai dengan Desember tahun 2007 dengan total hutang Tergugat-I, kepada Penggugat senilai Rp. 3.239.000.000 ( tiga miliar dua ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) ;
2. Bahwa Tergugat-I , meminjam uang dari Penggugat, dengan maksud dan tujuan untuk membiayai proyek pembangunan, penyimpanan barang-barang milik Tergugat di gudang penimbunan barang terletak dan dikenal umum di Jalan Walang Baru Rt 004/012 Kel. Tugu Utara, Kec. Koja,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara, dengan S,H,G,B, No. 5516/Tugu Utara, Surat Ukur No. 091210/2013 tanggal 17 Juni 2003, luas 2.318 M.2 atas nama ALOY RAHMAT;

3. Bahwa dengan segala macam dalib Tergugat-I, tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, sehingga Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat-I, pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terdaftar dengan di bawah register No. 18/Pdt.G/2008/PN.JKt.Ut tertanggal 21 Januari 2008;
4. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 18/Pdt.G/2008/PN JKt.Ut pada tanggal 8 Mei 2008, dengan amar putusan, pada pokoknya :
  - Menyatakan Tergugat -I, berhutang kepada Penggugat dst....
  - Menyatakan Sita Jaminan ( Conservatoir Beslaag ) dan Berita Acara Sita Jaminan No. 08/CB/2008/PN JKt.Ut jo No. 18/Pdt.G/2008/PN JKt.Ut tanggal 18 April 2008, adalah sah dan berharga;
  - Dst
5. Bahwa Sita Jaminan No. 08/CB/2008/PN JKt.Ut jo No. 18/Pdt.G/2008/ PN JKt.Ut tanggal 18 April 2008 adalah berupa :

Sebidang tanah dengan sertifikat flak Gunan Bangunan No. 5516/Tugu Utara, surat ukur 09210/2003 tanggal 17 Juni 2003, luas tanah 2.318 M.2 atas nama ALOY RAHMAT, Jalan Walang Baru Rt 004/012 Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Jakarta Utara;dengan batas-batas :

  - sebelah Depan/Timur Jalan Walang Baru,
  - sebelah Kanan/Selatan dengan Rencana Jalan/Tembok Gudang,
  - sebelah Belakang/Barat dengan bangunan orang lain,
  - sebelah Kiri / Utara dengan Pagar Tembok.rumah penduduk;

Penyitaan ini di daftarkan dan dicatatkan pada Kantor Kelurahan Tugu Utara tanggal 24 April 2008, serta Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara tanggal 24 April 2008;
6. Bahwa pelaksanaan sita jaminan sebagaimana tersebut diatas, terhadap objek sita, dijaga dan dirawat oleh Tergugat-I, dan dengan ketentuan tidak dapat dialihkan dan atau diperjual belikan sampai adanya kepastian terhadap hutang-piutang Tergugat-I, kepada Penggugat ;
7. Bahwa Tergugat-H, atas objek yang telah di letakan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara berupa : Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5516/Tugu Utara, suraat ukur 09210/2003 tanggal 17 Juni 2003, luas tanah 2.318 M.2 atas nama ALOY RAHMAT,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Walang Baru Rt 004/012 Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Jakarta Utara; dengan batas-batas :

- sebelah Depan/Timur Jalan Walang Baru,
- sebelah Kanan/Selatan dengan Rencana Jalan/Tembok Gudang,
- sebelah Belakang/Barat dengan bangunan orang lain,
- sebelah Kiri / Utara dengan Pagar Tembok.rumah penduduk;

Melaksanakan ielang melalui K.P.K.N.L Bogor;

8. Bahwa tindakan Tergugat-II, dengan melalang objek sita dimaksud adalah tanpa sepengetahuan Penggugat dan tidak mempunyai hak untuk melakukan lelang, merupakan suatu tindakan yang telah merugikan Penggugat;
9. Bahwa atas objek yang dilelang oleh Tergugat-II melalui Tergugat -III / K.P.K.N.L Bogor, dalam status penyitaan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;
10. Bahwa Tergugat -IV/ BPN Jakarta Utara, seiaku petugas yang mengetahui atas objek sita jaminan sebagaimana berita acara sita jaminan No. 08/CB/2008/PN JKt.Utr jo No. 18 /Pdt.G/2008 /PN JKt.Ut tanggal 18 April 2008 yang telah didaftarkan pada Kantor Tergugat -IV pada tanggal 24 April 2008 sejogyanya Tergugat-IV, memberikan catatan pinggir pada register atas objek sita, pada register yang dimaksud ;
11. Bahwa dengan dilelangnya oleh Tergugat-III atas permintaan Tergugat -II, dalam hal ini Tergugat-IV, tidak memperhatikan secara seksama atas sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Tergugat-IV telah menerbitkan penggantian nama sertifikat tanah yang semula atas nama tersita TUAN ALOY RACHMAT dengan S.H.G.B. No. 5516ATugu Utara, Surat Ukur No. 091210/2013 tanggal 17 Juni 2003, luas 2.318 M.2 atas nama ALOY RAHMAT, Jalan Walang Baru Rt 004/012 Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Jakarta Utara, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat-IV, mengakibatkan kerugian pada Penggugat atas objek sita jaminan dimaksud
12. Bahwa Penggugat-V yang telah membeli objek sita jaminan dimaksud dengan tidak memperhatikan atas objek sita jaminan yang telah diletakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan secara ceroboh telah membeli objek sita jaminan dari Kantor Tergugat -III dan atas objek sita jaminan yang dibeli lelang oleh Tergugat -V, telah dipindahkan tangankan kepada Tergugat-VI dan dipindah tangankan lagi kepada Tergugat-VII, perbuatan-perbuatan ini adalah merupakan perbuatan yang di sengaja

Halaman 5 Putusan Nomor 478 /PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat-V, dengan maksud memperkeruh persoalan atas objek sita jaminan dimaksud, hal ini mengakibatkan kerugian kepada Penggugat;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara, agar berkenan memberikan putusan, sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat-I, untuk mengembalikan kepada keadaan semula atas objek sita jaminan No. 08/CB/2008/PN JKt.Utr jo No. 18 /Pdt.G/2008 /PN JKt.Ut tanggal 18 April 2008;
3. Menyatakan objek yang telah diletakan Sita Jaminan sebagaimana berita acara sita jaminan No. 08/CB/2008/PN JKt.Utr jo No. 18 /Pdt.G/2008 /PN JKt.Ut tanggal 18 April 2008, atas nama Tergugat I, adalah hak Penggugat ;
4. Menyatakan Jual Beli Lelang yang dilakukan oleh Tergugat- II melalui Tergugat - III, tidak sah / batal demi hukum ;
5. Menghukum Tergugat - IV, untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5516/Tugu Utara, Surat Ukur No. 091210/2013 tanggal 17 Juni 2003, luas 2.318 M.2 atas nama ALOY RAHMAT, Jalan Walang Baru Rt 004/012 Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Jakarta Utara dan telah dipindah tangankan, diperjual belikan oleh Tergugat - V, ke Tergugat -VI, dan ke - Tergugat VII, kepada keadaan semula ;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara atau Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II, mengajukan Jawaban tertanggal 24 Februari 2016 sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

### Kompetensi Absolut

1. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya "HUKUM ACARA PERDATA INDONESIA", Edisi Keempat, 1993, Penerbit LIBERTY, Yogyakarta, pada halaman 62, alinea kedua menyatakan bahwa "wewenang mutlak atau kompetensi absolut, yaitu wewenang badan pengadilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh badan pengadilan lain, baik dalam lingkungan peradilan yang sama (Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi) maupun dalam lingkungan peradilan lain (Pengadilan Negeri, Pengadilan Agama)";
2. Bahwa Penggugat dalam tuntutan/petitumnya butir 5 telah menuntut "Menghukum Tergugat IV untuk **membatalkan** Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5516/Tugu Utara atas nama ALOY RACHMAT, yang telah dipindah tangankan/diperjual belikan oleh Tergugat V ke Tergugat VI dan ke Tergugat VII, kepada keadaan semula";
3. Bahwa in casu kewenangan "pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5516/Tugu Utara" adalah merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Peradilan Umum, dengan dasar hukum sebagai berikut:

Kewenangan menerbitkan sertipikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan pendaftaran Tanah. Dalam hal mana kewenangan penerbitan sertipikat diberikan dengan "**keputusan**";

- Berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat



konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

- Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 disebutkan “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
  - Bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional (“BPN”) atau Kepala Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karenanya merupakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara;
  - Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa penerbitan SHGB No. 5516/Tugu Utara atas nama ALOY RACHMAT adalah merupakan “**Keputusan Tata Usaha Negara**”, sehingga untuk membatalkannya harus diajukan kepada Peradilan Tata Usaha Negara;
4. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perkara ini termasuk dalam perkara sengketa tata usaha negara, yang berdasarkan Pasal 1 butir 10 UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mempunyai wewenang mutlak atau kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat adalah **pengadilan dalam lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara**, bukan pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, karenanya secara hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat Nomor: 386/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr.;

#### **Petitum/Tuntutan Tidak Jelas (kabur)**

1. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., sebagaimana diuraikan dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara perdata Indonesia”, Penerbit Liberty 1993-Yogyakarta, halaman 41, menyatakan bahwa “petitum atau tuntutan ialah apa yang oleh penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh hakim. Jadi petitum itu akan mendapatkan jawabannya didalam dictum atau amar putusan. Maka oleh karena itu penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (:Pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut”;
2. Bahwa ternyata Penggugat dalam petitum/tuntutannya butir 4 telah merumuskannya secara tidak jelas (kabur), yaitu: “Menyatakan jual beli lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat III tidak sah/batal demi hukum”;





Bahwa petitum/tuntutan ini tidak jelas (kabur), karena menimbulkan pertanyaan, yaitu:

- Lelang manakah yang dilaksanakan oleh Tergugat II melalui Tergugat III? Karena selama ini sudah cukup banyak lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II melalui Tergugat III;
- Apakah yang menjadi obyek lelang dalam lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat III? apakah berupa barang bergerak atau barang tidak bergerak. Jika berupa barang tidak bergerak, tentunya harus menyebutkan hak atas tanah dan nomor sertifikat serta letak tanah yang dilelang;

3. Dengan demikian, jelaslah bahwa petitum/tuntutan Penggugat tersebut **tidak jelas (kabur)**, karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (vide: Putusan Mahkamah Agung tanggal 18 Desember 1975 No. 582 K/sip/1973);

**Gugatan Kabur (obscuur libel)**

1. Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, akan tetapi, baik dalam posita maupun petitum, Penggugat sama sekali tidak menguraikan kejadian dan/atau menuntut, yang menyatakan "Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum";

Dengan demikian, gugatan Penggugat menjadi **kabur** (obscuur libel), karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

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

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

**DALAM POKOK PERKARA:**



1. Mohon apa yang dikemukakan Dalam Eksepsi dianggap termasuk dan diulangi kembali selengkapnya Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa seandainya benar -quod non- dalil gugatan butir 1 sampai dengan 6, maka dalil-dalil ini adalah merupakan kejadian (peristiwa hukum) intern diantara Penggugat dengan Tergugat I sendiri yang tidak ada kaitannya (hubungan hukum) dengan Tergugat II. In casu Tergugat II hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I (in casu ALOY RACHMAT), baik sebagai pribadi maupun Direktur CV. DWI PUTRA MANDIRI, yaitu hubungan hutang piutang, dalam hal mana Tergugat I selaku "**Debitur**", telah mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada Tergugat II selaku "**Kreditur/Bank**", dan atas permohonan tersebut Tergugat II telah menyetujuinya, sebagaimana ternyata di bawah ini:
  - a) Atas nama **CV. DWI PUTRA MANDIRI**, dalam hal ini diwakili oleh Tergugat I sebagai Direktur, telah memperoleh fasilitas, berupa:
    - Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (**PRK**) sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sebagaimana ternyata dari Perjanjian Kredit Nomor: 1055/GMA/JKT/2003 tanggal 31 Oktober 2003, berikut seluruh lampiran, perpanjangan, penambahan dan perubahannya;
    - Fasilitas Bank Garansi sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), sebagaimana ternyata dari Perjanjian Penerbitan Bank Garansi Nomor: 1056/GMA/JKT/03 tanggal 31 Oktober 2003, berikut lampiran dan perubahannya;Atas nama **ALOY RACHMAT** (in casu Tergugat I), telah memperoleh fasilitas berupa fasilitas Pinjaman Investasi sebesar Rp 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), sebagaimana ternyata dari Perjanjian Kredit Nomor: 0152/GMA/JKT/2004 tanggal 13 Pebruari 2004, berikut lampiran dan perubahannya;
  - b) Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali seluruh kewajiban yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut di atas, Tergugat I telah memberikan jaminan kepada Tergugat II, berupa sebidang tanah seluas 2.318 M2 berikut bangunan diatasnya, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan ("**SHGB**") No. 5516/Tugu Utara, tertulis atas nama ALOY RACHMAT, yang terletak di Jl. Walang Baru RT. 004/012, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;



- c) Bahwa guna menjamin pelunasan piutangnya, maka Tergugat II telah membebani jaminan SHGB No. 5516/Tugu Utara dengan **Hak Tanggungan**, sebagaimana ternyata dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”) No. 201/2003 tanggal 31 Oktober 2003, yang dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) dengan daerah kerja Jakarta Utara juncto **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama)** No. 4255/2003 tanggal **13 Nopember 2003** yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara; serta APHT No. 12/2004 tanggal 13 Pebruari 2004, yang dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H., PPAT dengan daerah kerja Jakarta Utara juncto **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua)** No. 604/2004 tanggal 2 Maret 2004 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara;
- d) Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, terbukti bahwa:
- Perjanjian yang dilakukan diantara Tergugat I dengan Tergugat II telah memenuhi Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata, karenanya sah dan berlaku mengikat sebagai undang-undang, sehingga para pihak terikat dengan isi Perjanjian dimaksud;
  - Pemberian SHGB No. 5516/Tugu Utara oleh Tergugat I sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterimanya dari Tergugat II telah sah secara hukum, karena sewaktu pengikatan awal perjanjian kredit pada tanggal **31 Oktober 2003**, Nama Pemegang Hak SHGB No. 5516/Tugu Utara sudah atas nama ALOY RACHMAT (in casu Tergugat I), karenanya alas hak kepemilikan Tergugat I atas SHGB No. 5516/Tugu Utara telah sah dan sempurna secara hukum;
  - Pembebanan Hak Tanggungan atas SHGB No. 5516/Tugu Utara telah sah secara hukum, karena pada saat pendaftaran hingga diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) tertanggal **13 Nopember 2003**, sama sekali tidak ditemukan adanya permasalahan hukum atas SHGB No. 5516/Tugu Utara, seperti tidak sedang dalam penyitaan pengadilan, sengketa ataupun pemblokiran;
4. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan butir 7, 8 dan 9 yang pada pokoknya menyatakan “tindakan Tergugat II melelang SHGB No. 5516/Tugu Utara dilakukan melalui **Tergugat III (KPKNL Bogor)**”, dengan alasan sebagai berikut:



- a) Sehubungan dengan adanya tunggakan kewajiban Tergugat I kepada Tergugat II, maka Tergugat II telah mengingatkan kepada Tergugat I melalui Surat-surat Peringatan untuk segera menyelesaikan kewajibannya yang tertunggak, namun tidak ada tanggapan untuk menyelesaikannya, karenanya terbukti Tergugat I telah **wanprestasi**;
- b) Bahwa atas dasar wanprestasi dari Tergugat I tersebut, Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan SHGB No. 5516/Tugu Utara, telah mengajukan permohonan eksekusi lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (**KPKNL Wilayah Jakarta I**);
- c) Bahwa oleh karena dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka KPKNL Wilayah Jakarta I telah menetapkan Tanggal Lelang, yakni pada tanggal 27 September 2007. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, obyek lelang SHGB No. 5516/Tugu Utara belum/tidak terjual karena tidak ada yang mengajukan penawaran;
- d) Bahwa sehubungan dengan obyek lelang SHGB No. 5516/Tugu Utara belum/tidak terjual dalam pelelangan tertanggal 27 September 2007, maka Tergugat II telah mengajukan **lelang kedua** kepada **KPKNL Wilayah Jakarta IV**, dan oleh KPKNL Wilayah Jakarta IV ditetapkan pelaksanaannya pada tanggal 14 Mei 2008, tetapi dalam pelaksanaannya, obyek lelang ini belum/tidak terjual juga karena tidak ada yang mengajukan penawaran;
- e) Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa memang benar Tergugat II **pernah** melakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan atas jaminan SHGB No. 5516/Tugu Utara, akan tetapi pelaksanaannya adalah melalui KPKNL Wilayah Jakarta I dan Wilayah Jakarta IV, **bukan melalui KPKNL Bogor (in casu Tergugat III)**;
- Oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan "Tergugat II telah melelang SHGB No. 5516/Tugu Utara melalui **Tergugat III (KPKNL Bogor)**", sama sekali **tidak dapat dibenarkan secara hukum**, in casu terbukti Penggugat telah **salah/keliru** dalam menguraikan peristiwa dan hukumnya tentang pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II, dalam hal mana faktanya dilakukan melalui KPKNL Wilayah Jakarta I dan KPKNL Wilayah Jakarta IV, **bukan melalui KPKNL Bogor (in casu Tergugat III)**. Dengan demikian gambaran tentang kejadian materiil yang



merupakan dasar tuntutan menjadi tidak jelas/kabur, karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;

Oleh karena itu sudah sepatutnya ditolak petitum butir 4 yang menyatakan "jual beli lelang oleh Tergugat II melalui Tergugat III tidak sah/batal demi hukum", karena sebagaimana telah dikemukakan bahwa dalil petitum a quo sama sekali tidak terbukti kebenarannya;

5. Bahwa dalil gugatan butir 7, 8 dan 9 selanjutnya yang pada pokoknya menyatakan "tindakan Tergugat II melelang SHGB No. 5516/Tugu Utara yang telah diletakkan **sita jaminan** oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanpa sepengetahuan Penggugat dan tidak mempunyai hak untuk melelang, merupakan tindakan yang telah merugikan Penggugat", **tidak dapat dibenarkan secara hukum**, dengan alasan sebagai berikut:

- a) Bahwa penyitaan atas tanah beserta bangunan milik Tergugat I sebagaimana diuraikan dalam SHGB No. 5516/Tugu Utara, yang terletak di Jl. Walang Baru RT. 004/012, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dalam Perkara Nomor: 18/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut., ternyata baru dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada **tanggal 18 April 2008**, sebagaimana ternyata dari Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 08/CB/2008/PN.Jkt.Ut. juncto No. 18/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut. tanggal 18 April 2008;
- b) Bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas SHGB No. 5516/Tugu Utara, terbukti telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara **jauh sebelum** Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara meletakkan sita jaminan atas SHGB No. 5516/Tugu Utara. Hal ini terbukti dengan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan SHGB No. 5516/Tugu Utara **pada tanggal 13 Nopember 2003**, sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 4255/2003 tanggal 13 Nopember 2003, **sebaliknya** penyitaan atas SHGB No. 5516/Tugu Utara, baru dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara **pada tanggal 18 April 2008**, sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 08/CB/2008/PN.Jkt.Ut. jo No. 18/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut. tanggal 18 April 2008;
- c) Bahwa menurut hukum, obyek yang sedang dalam status penjaminan seharusnya tidak dapat diletakkan sita jaminan karena bertentangan dengan kepatutan dan maksud pemberian hak didahulukan kepada





pemegang Hak Tanggungan, karena bagaimanapun penyitaan jaminan tersebut telah mengganggu kepentingan Pemegang Hak Tanggungan. Hal ini diperkuat oleh pendapat ahli hukum perbankan terkemuka, yaitu Prof. Dr. ST. Remy Sjahdeini, S.H. sebagaimana diuraikan dalam bukunya yang berjudul "Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi Perbankan (suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan: Penerbit Alumni 1999-Bandung). Pada halaman 41, Prof. Dr. ST. Remi Sjahdeini, S.H., menyatakan bahwa **"....memang seharusnya menurut hukum terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri ...."**;

Alasan lain tidak patutnya peletakan sita jaminan atas obyek yang sudah dibebani dengan hak jaminan adalah Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang dalam putusannya No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berpendirian bahwa **"barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara) tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik, tidak dapat dikenakan sita jaminan"**;

Berdasarkan Pasal 1133 jo Pasal 1134 KUH Perdata disebutkan bahwa "hak kreditur (Hak Tanggungan/Hipotik) kedudukannya lebih tinggi dan mempunyai hak didahulukan dari pihak-pihak berpiutang lainnya, kecuali Undang-undang menentukan sebaliknya". Dengan demikian, terbukti Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan SHGB No. 5516/Tugu Utara, juga selaku kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit adalah termasuk dalam kreditur yang lebih diutamakan;

- d) Dengan demikian sita jaminan atas SHGB No. 5516/Tugu Utara, sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 08/CB/2008/PN.Jkt.Ut. jo Nomor: 18/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut. tanggal 18 April 2008, sama sekali **tidak berdasarkan hukum**, karenanya sita jaminan a quo patut dinyatakan tidak sah dan tidak berharga. Demikian pula petitum butir 2 dan 3 haruslah untuk ditolak, karena petitum a quo sama sekali tidak berdasarkan hukum;
- e) Bahwa selain itu, dasar hukum pengajuan lelang oleh Tergugat II melalui KPKNL Wilayah Jakarta I dan KPKNL Wilayah Jakarta IV adalah **Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta



Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”), yang menyatakan “**Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut**”;

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

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

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

- f) Berdasarkan ketentuan-ketentuan dan pendapat ahli hukum tersebut di atas, maka jelaslah tindakan Tergugat II melakukan pelelangan atas jaminan kredit Tergugat I (SHGB No. 5516/Tugu Utara) yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan adalah sah menurut hukum, karena dilakukan atas dasar wanprestasi dari Tergugat I, dan sesuai Pasal 6 UUHT, Tergugat II selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual benda jaminan kredit Tergugat I melalui pelelangan guna mengambil pelunasan piutangnya, tanpa perlu adanya fiat eksekusi dari pengadilan atau persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan/Tergugat I. Hak ini adalah berdasarkan Sertipikat Hak



Tanggungan yang mempunyai irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa**" dimana dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan telah memuat janji-janji khususnya janji menjual atas kekuasaan sendiri (beding van eigen matige verkoop);

Di samping itu, terbukti pula bahwa pada saat pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, obyek lelang SHGB No. 5516/Tugu Utara dalam keadaan "bersih", tidak sedang dalam penyitaan ataupun sengketa;

6. Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, maka jelaslah dalil gugatan butir 10 dan 11 menjadi tidak relevan lagi dan sudah terbantahkan dengan mutlak;

7. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan butir 12 yang pada pokoknya menyatakan "Tergugat V telah membeli obyek sita jaminan dari Kantor Tergugat III, kemudian telah dipindahtangankan kepada Tergugat VI dan dipindahtangankan lagi kepada Tergugat VII", dengan alasan sebagai berikut:

a) Sebagaimana telah dikemukakan di muka bahwa dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui KPKNL Wilayah Jakarta I dan KPKNL Wilayah Jakarta IV (:**bukan Tergugat III - i.c. KPKNL Bogor**) pada tanggal 27 September 2007 dan tanggal 14 Mei 2008, terbukti bahwa obyek lelang SHGB No. 5516/Tugu Utara belum/tidak terjual dalam pelelangan tersebut, karenanya menjadi aneh dan mengada-ada dalil gugatan yang menyatakan Tergugat V telah membeli obyek sita jaminan melalui lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II melalui Tergugat III. Sehingga dengan demikian dalil tersebut sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil a quo patutlah dikesampingkan;

b) Bahwa sehubungan dengan adanya wanprestasi dari Tergugat I tersebut, yang tentunya hal ini akan mengancam Tergugat II sebagai Bank dalam menunjang perekonomian masyarakat, karena Fasilitas Kredit yang diberikan kepada Tergugat I adalah dana masyarakat yang ketepatan waktu pengembaliannya sangat penting. Sehingga untuk menyelamatkan kredit Tergugat I yang macet tersebut, maka Tergugat II melakukan penyelamatan dengan cara menjual dan mengalihkan (cessie) kepada **DEEPAK RUPO CHUGANI**, berupa piutang yang dimiliki oleh Tergugat II kepada Tergugat I (Hak Tagih) berdasarkan Perjanjian Kredit dan Dokumen Jaminan, yang kemudian dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 02 tanggal 5 Mei 2010 jo Perjanjian Pengalihan (Cessie)



Piutang Nomor: 05 tanggal 5 Mei 2010, keduanya dibuat dihadapan PUTUT MAHENDRA, S.H., Notaris di Jakarta Pusat;

- c) Bahwa dasar hukum cessie ini adalah Pasal 613 KUH Perdata, yang menyatakan “penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau dibawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya”;

Selanjutnya berdasarkan Point/Angka 9 tentang Pengalihan Hak dari Perjanjian Kredit Nomor: 1055/GMA/JKT/2003 tanggal 31 Oktober 2003 dan Perjanjian Kredit Nomor: 0152/GMA/JKT/2004 tanggal 13 Pebruari 2004, ditegaskan bahwa: “Bank mempunyai hak untuk mengalihkan, baik seluruh atau sebagian, hak dan kewajiban Bank yang timbul sehubungan dengan Fasilitas Kredit yang diberikan kepada Peminjam berdasarkan Perjanjian berikut segala perubahan dan/atau pembaharuannya, kepada pihak ketiga lainnya, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Peminjam”;

- d) Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat II menjual dan mengalihkan (cessie) kepada DEEPAK RUPO CHUGANI, berupa piutang yang dimiliki oleh Tergugat II kepada Tergugat I (Hak Tagih) berdasarkan Perjanjian Kredit dan Dokumen Jaminan, sebagaimana Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 02 tanggal 5 Mei 2010 jo Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor: 05 tanggal 5 Mei 2010, keduanya dibuat dihadapan PUTUT MAHENDRA, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, adalah merupakan tindakan yang **sah secara hukum**, karenanya kedua Akta a quo patut dipertahankan;

- e) Bahwa setelah penandatanganan perjanjian pengalihan (cessie) piutang dan pelunasan pembayaran harga jual beli piutang, maka Tergugat II selaku Penjual (Pihak Pertama) telah menyerahkan dokumen jaminan, berupa **Asli SHGB No. 5516/Tugu Utara** kepada DEEPAK RUPO CHUGANI selaku Pembeli (Pihak Kedua). Dengan demikian pada saat pengalihan piutang tertanggal 5 Mei 2010, jaminan SHGB No. 5516/Tugu Utara dalam keadaan “bersih” atau **tidak dilelang, apalagi telah terjual dalam pelelangan**, karenanya timbul pertanyaan: lelang yang manakah dan siapakah yang melelang, serta dalam hal manakah obyek lelang terjual dalam pelelangan tersebut, dimana Tergugat IV adalah pembeli lelang dimaksud?



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan "Tergugat II melalui Tergugat III telah melakukan pelelangan atas SHGB No. 5516/Tugu Utara, dan obyek lelang telah terjual, dimana sebagai pembeli lelang adalah Tergugat V", sama sekali **tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya**, sehingga in casu terbukti Penggugat telah **keliru** dalam menguraikan peristiwa dan hukumnya tentang pelaksanaan lelang a quo, gambaran tentang kejadian materiil yang merupakan dasar tuntutan menjadi tidak jelas/kabur, karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;

- f) Bahwa seandainya benar -quod non- yang dimaksud dengan DILIP RUPO CHUGANI (in casu Tergugat V) adalah sama dengan DEEPAK RUPO CHUGANI, maka disini terdapat pertentangan, karena di satu sisi berdasarkan dalil gugatan butir 12 DILIP RUPO CHUGANI adalah **pembeli lelang**, sedangkan di sisi lain berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 02 tanggal 5 Mei 2010 jo Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor: 05 tanggal 5 Mei 2010, keduanya dibuat dihadapan PUTUT MAHENDRA, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, maka DEEPAK RUPO CHUGANI adalah **pembeli cessie**;

Dengan demikian Penggugat telah **keliru** dalam menguraikan peristiwa dan hukumnya tentang identitas pembeli lelang, sehingga gambaran tentang kejadian materiil yang merupakan dasar tuntutan menjadi tidak jelas/kabur, karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;

8. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak petitum butir 5 yang menuntut "pembatalan SHGB No. 5516/Tugu Utara", karena secara hukum tuntutan pembatalan a quo adalah merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, bukan peradilan umum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan:

### **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini;

### **DALAM POKOK PERKARA:**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V dan Tergugat VI mengajukan Jawaban tertanggal 30 Maret 2016 sebagai berikut:

1. Bahwa **TERGUGAT V** dan **TERGUGAT VI** secara tegas menolak semua dalil-dalil posita dan petitum gugatan **PENGUGAT** tertanggal **14 September 2015** jo. Perbaikan Surat Gugatan bertanggal **06 Januari 2016**, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT V** dan **TERGUGAT VI** di bawah ini;
2. Bahwa **TERGUGAT V** dan **TERGUGAT VI** menyatakan secara tegas dan keras, tidak mempunyai **hubungan hukum** dan/atau **perselisihan hukum** dengan Prinsipal **PENGUGAT**, sebab tidak pernah ada membuat dan menandatangani Kesepakatan/Perjanjian apapun dengan Prinsipal **PENGUGAT**;

## DALAM EKSEPSI:

### 1. KOMPETENSI ABSOLUT

#### **PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO**

1. Bahwa dalam petitum **PENGUGAT** pada hal. 5 butir 5, disebutkan sebagai berikut :

“menghukum Tergugat IV, untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5516/Tugu Utara, Surat Ukur No. 091210/2013 tanggal 17 Juni 2003, luas 2318 M<sup>2</sup> atas nama ALOY RAHMAT, jalan Walang Baru Rt. 004/012 Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Jakarta Utara dan telah dipindah tangankan, diperjual belikan oleh Tergugat V, ke Tergugat VI dan Tergugat VII, kepada keadaan semula”

2. Bahwa berdasarkan atas keberadaan **Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara** pada **Pasal 1 ayat (8) dan angka 9** disebutkan sebagai berikut :  
Pasal 1 angka 8 :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Pasal 1 angka 9 :

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

- Bahwa **Risalah Lelang Nomor : 019/2011 tanggal 12 Januari 2011** yang ditandatangani oleh **TERGUGAT V** selaku Pejabat Lelang sebagai **Legal Out Put Kantor Lelang Negara (KLN)** materinya juga merupakan tindakan di **Lapangan Hukum Publik (Hukum TUN)**, dan karena itu **Keputusan Pemenang Lelangnya** pun telah **bersifat konkret, individual dan final** serta telah menimbulkan akibat hukum bagi Pemenang Lelang (ic. **Deepak Rupo Chugani**) untuk dapat melakukan **Pendaftaran Peralihan Hak pada Kantor Pertanahan setempat**;
- Bahwa **TERGUGAT IV** telah sah secara hukum melakukan pembalik namaan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5516/Tugu Utara** Kepada **TERGUGAT V** karena selama proses lelang yang dilakukan oleh **KPKNL** tidak ada keberatan;

3. Bahwa berpijak dari uraian-uraian tersebut di atas, maka permohonan **PENGUGAT** yang menghendaki agar **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5516/Tugu Utara** agar dibatalkan adalah **cacat hukum oleh karenanya tidak sah dan batal demi hukum**, jelas permohonan yang demikian itu **bukanlah kewenangan** Pengadilan Negeri **untuk mengadili, memeriksa dan memutusnya**, akan tetapi merupakan **kewenangan Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara**, oleh karena itu mohon agar **Yang Mulia Majelis Hakim** perkara aquo berkenan **mengabulkan** Eksepsi Kompetensi Absolut ini dengan menetapkan bahwa **Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo.**

Bahwa jika Yang Mulia Majelis Hakim perkara aquo menolak Eksepsi Kompetensi Absolut ini, **TERGUGAT V dan TERGUGAT VI** mencadangkan



seluruh hak hukumnya dan dengan ini mengajukan Jawaban atas Gugatan aquo.

**2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

Bahwa Gugatan **PENGGUGAT** terbukti kurang pihak, sebab **PENGGUGAT** tidak menarik **Tn. Deepak Rupo Chugani (ic. Kakak kandung TERGUGAT V)** sebagai pihak pemegang Perjanjian Pengalihan (cessie) Piutang No. **05** tanggal **05 Mei 2010** yang dibeli dari **TERGUGAT II**;

MAKA, sebenarnya **Tn. Deepak Rupo Chugani** wajib diikutsertakan kedalam Gugatan, sebab **Tn. Deepak Rupo Chugani** merupakan pemegang Perjanjian Pengalihan (cessie) Piutang No. **05** tanggal **05 Mei 2010** dari **TERGUGAT II** dan kemudian dijual kepada **TERGUGAT V** berdasarkan **KUTIPAN RISALAH LELANG** No. **019/2011**, tanggal **08 Juni 2015**, maka sudah seharusnya **Tn. Deepak Rupo Chugani** haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan oleh **TERGUGAT V** dan **TERGUGAT VI** pada "DALAM EKSEPSI" tersebut diatas, merupakan satu kesatuan dan mohon dianggap telah di ulang keseluruhannya di bagian "DALAM POKOK PERKARA";
2. Bahwa **TERGUGAT V** dan **TERGUGAT VI** secara tegas menolak dengan keras semua dalil posita dan petitum gugatan **PENGGUGAT** aquo, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh **TERGUGAT V** dan **TERGUGAT VI**;
3. Bahwa **TERGUGAT V** adalah pembeli yang beritikad baik dan sama sekali tidak memiliki kepentingan apapun dengan Prinsipal **PENGGUGAT**;
4. Bahwa dalam dalil **PENGGUGAT** hal. 4, point 12 menyebutkan :  
"Bahwa Penggugat V yang telah membeli objek sita jaminan dimaksud dengan tidak memperhatikan atas objek sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan secara ceroboh telah membeli objek sita jaminan dari kantor Tergugat III dan atas objek sita jaminan yang dibeli lelang oleh Tergugat V, telah dipindahkan tangankan kepada Tergugat VI dan dipindah tangankan lagi kepada Tergugat VII, perbuatan-perbuatan ini adalah merupakan perbuatan yang di sengaja oleh Tergugat V, dengan maksud



memperkeruh persoalan atas objek sita jaminan dimaksud, hal ini mengakibatkan kerugian kepada Penggugat”

Bahwa **pembebanan Hak Tanggungan** atas **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5516/Tugu Utara**, terbukti telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara, jauh sebelum Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara **meletakkan sita jaminan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5516/Tugu Utara**. Hal ini terbukti dengan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5516/Tugu Utara** pada tanggal **13 November 2003** sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. **4255/2003** tanggal **13 November 2003**, sebaliknya penyitaan atas **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5516/Tugu Utara**, baru dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal **18 April 2008**, sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan No. **08/CB/2008.PN.Jkt.Ut** jo. No. **18/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut** tanggal **18 April 2008**;

Bahwa berdasarkan hukum, obyek yang sedang dalam Hak Tanggungan seharusnya tidak dapat diletakkan sita jaminan karena bertentangan dengan kepatutan dan maksud pemberian hak didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan, karena bagaimanapun Sita Jaminan tersebut telah mengganggu kepentingan Pemegang Hak Tanggungan, **Prof. DR. Sutan Remy Sjahdeini, S.H.** dalam bukunya Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), yaitu :

“seharusnya menurut hukum terhadap hak tanggungan **tidak dapat diletakkan sita** (sita jaminan maupun sita eksekusi). Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya hak tanggungan itu sendiri. Tujuan dari **hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain.** Bila terhadap hak tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang hak tanggungan”



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa contoh lainnya dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
**No. 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985**, yang berpendirian bahwa :

“barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara)  
tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang  
Gresik sehingga tidak dapat dikenakan sita jaminan”

5. Bahwa **TERGUGAT II** menjual dan mengalihkan (Cessie) kepada **DEEPAK RUPO CHUGANI**, berupa piutang yang dimiliki oleh **TERGUGAT II** kepada **TERGUGAT I** berdasarkan **Perjanjian Kredit dan Dokumen jaminan**, sebagaimana **Perjanjian Jual Beli Piutang No. 02 tanggal 05 Mei 2010** jo. **Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang No. 05 tanggal 05 Mei 2010**, keduanya dibuat dihadapan **PUTUT MAHENDRA, SH.**, Notaris di Jakarta Pusat, merupakan tindakan yang **SAH SECARA HUKUM**, maka Akta tersebut patut lah di pertahankan;
6. Bahwa setelah penandatanganan perjanjian pengalihan (cessie) piutang dan pelunasan pembayaran harga jual beli piutang, maka **TERGUGAT II** selaku penjual telah menyerahkan Dok. Jaminan, berupa Asli **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5516/Tugu Utara** dalam keadaan “bersih” atau tidak dilelang
7. Bahwa **TERGUGAT V** adalah pembeli lelang dari **Tn. Deepak Rupo Chugani** atas objek yang terletak di Jl. Walang baru RT.004 RW 12, Kel. Tugu Utara, Kec. Koja, Kotamadya Jakarta Utara, dengan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5516**, luas **2318 M<sup>2</sup>** a/n. **Aloy Rachmat**, berdasarkan **Kutipan Risalah Lelang No. : 019/2011** yang diselenggarakan **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor** tanggal **12 Januari 2011**;
8. Bahwa berdasarkan **Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010** tentang **Petunjuk Pelaksanaan Lelang** mengatakan bahwa :

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”

Bahwa dengan telah terbitnya **Risalah Lelang No. : 019/2011** yang diselenggarakan **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor** tanggal **12 Januari 2011**, yang notabane nya adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Negara, maka **pastilah** semua telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku;





9. Bahwa Sita jaminan atas **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)** No. **5516/Tugu Utara**, atas Berita Acara Sita Jaminan No. **08/CB/2008/PN.Jkt.Ut** jo. Putusan Perkara No. **18/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut** tanggal **18 April 2008**, sangat tidak berdasarkan atas hukum, oleh karena itu Sita Jaminan haruslah dinyatakan **DITOLAK !**

MAKA, berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, maka **TERGUGAT V dan TERGUGAT VI** mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, berkenan memberi putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT V dan TERGUGAT VI**;
- Menyatakan gugatan **PENGUGAT** tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
- Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VII mengajukan Jawaban tertanggal 30 Maret 2016 sebagai berikut :

**A. Dalam Eksepsi**

1. Eksepsi Kewenangan Absolut (Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Menangani Perkara A quo).
  - a. Bahwa **Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman** tegas dan jelas menentukan:  
Badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan tata usaha negara.  
Selanjutnya, berdasarkan ketentuan **Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum** sebagaimana telah diubah dengan **Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum** adalah tegas dan jelas menentukan:



"Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama".

dan, berdasarkan ketentuan **Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara** sebagaimana telah diubah dengan **Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara** tegas dan jelas menentukan:

"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara".

**Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara** sebagaimana telah diubah dengan **Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara** menegaskan:

"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi".

**Pasal 1 Angka 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara** sebagaimana telah diubah dengan **Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara** Menyatakan:

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

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi 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".



**TENTANG KEPUTUSAN LELANG MERUPAKAN KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA**

b. Bahwa dihubungkan dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat sesuai dengan dalilnya tersebut pada halaman 3 dan 4 poin 8 surat gugatan Penggugat menyatakan:

**“Bahwa Tindakan Tergugat II dengan melelang objek sita dimaksud adalah tanpa sepengetahuan Penggugat dan tidak mempunyai hak untuk melakukan lelang, merupakan suatu tindakan yang merugikan Penggugat”..... dan poin 9 menyatakan**

**“Bahwa atas objek yang dilelang oleh Tergugat II melalui Tergugat III/ KPKNL Bogor dalam status penytan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara”.....sehingga dalam petitum poin 4**

**surat gugatan Penggugat “menyatakan jual beli lelang yang diilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, tidak sah/batal demi hukum”. Maka gugatan Penggugat adalah berintikan pada adanya kerugian atas tindakan lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bogor tersebut sehingga KPKNL adalah badan negara yang dibentuk oleh peraturan perundang-undangan dus merupakan Keputusan Tata Usaha Negara.**

**Menurut Pasal 29 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/PMK.01/2012 [Selanjutnya disebut “PMK 170/2012”] tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan negara menyatakan:**

**“Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya dalam Keputusan ini disebut KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah”.**

**Menurut Pasal 30 PMK 170/2012 menyatakan “KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang”.**

Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas bahwa KPKNL adalah merupakan lembaga negara yang dibentuk untuk mengelola kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang yang merupakan pelaksana tugas dari Dirjen Kekayaan Negara Kementerian Kekayaan Negara Republik Indonesia Vide PMK 170/2012. Kementerian Keuangan Republik Indoensia merupakan



atribusi pelaksanaan roda pemerintahan yang memiliki kewenangan-kewenangan baik dirtubatif maupun delegatif. KPKNL sebagai lembaga dibawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Republik Indonesia merepuakan lembaga perpanjangan tangan dari Direktorat jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang merupakan lembaga eksekutif yang menjalankan roda pemerintahan dalam sektor pengelola kekayaan negara dan lelang. Maka keputusan lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bogor merupakan Suatu Keputusan Tata Usaha Negara.

Maka sesuai dengan sesuai dengan undang-undang ada tidaknya kerugian atas keputusan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Kota Bogor atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5516/Tugu Utara merupakan Kewenangan Absolute Pengadilan Tata Usaha Negara. Bahwa jika Penggugat mengalami kerugian atas lelang tersebut sudah sepatutnya Penggugat mengajukan pembatalan atas lelang. Sebagaimana KPKNL pelaksana tugas Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Menteri Keuangan Republik Indonesia yang melaksanakan lelang atas tanah a quo maka keputusan lelang tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara.

## **PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YURIDIKSI PERADILAN TATA USAHA NEGARA**

- c. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada petitummnya poin 5 menuntut “ **Menghukum Tergugat IV untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5516/Tugu Utara, Surat Ukur No. 091210/2013 tanggal 17 Juni 2013, luas 2.318 M.2 atas nama Aloy Rahmat, yang telah dipindahtangankan/diperjual belikan oleh Tergugat V ke Tergugat VI dan Ke Tergugat VII, kepada keadaan semula;**
- d. Sertipikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada Pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997). Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (vide : pasal 31 PP No. 24 tahun 1997). Berdasarkan pasal 32 ayat (1) PP 24 No.Tahun 1997



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

hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam pasal 3 dan pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diatur dalam pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diatur dalam pasal 13 , dalam pasal 12 disebutkan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertipikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan.

- e. Bahwa dalam pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 disebutkan : "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Bahwa Kepala BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain : UUPA, PP No. 24 Tahun 2007 dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003;
- f. Tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang dimaksud tindakan hukum TUN adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan TUN yang telah ada. Dalam UU No. 5 Tahun 1986 tindakan hukum TUN adalah yang bersifat :
- **Konkrit**  
Konkrit" adalah Keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertifikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah.
  - **Individual**  
KTUN tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam KTUN tersebut, dalam hal penerbitan sertipikat,





hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertifikat tersebut sebagai pemegang hak.

- **Final**

KTUN adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada KTUN tersebut. Dalam pasal 32 ayat (1) PP 24 No. Tahun 1997 disebutkan "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

**KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PASCA  
UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2014 TENTANG  
ADMINISTRASI PEMERINTAHAN**

- g. Kompetensi (kewenangan) suatu badan pengadilan untuk mengadili suatu perkara dapat dibedakan atas kompetensi relative dan kompetensi absolute. Kompetensi relative berhubungan dengan kewenangan pengadilan untuk mengadili suatu perkara sesuai dengan wilayah hukumnya. Sedangkan kompetensi absolut adalah kewenangan pengadilan untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa. Kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan UU No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah mengadili sengketa Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata melawan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, akibat diterbitkannya keputusan Tata Usaha Negara.
- h. Kehadiran Undang-undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang disahkan pada tanggal 17 Oktober 2014, telah membawa perubahan yang signifikan terhadap kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara, karena kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara yang semula terbatas, menjadi diperluas. Pengertian Keputusan dan cakupan Keputusan dalam UU No. 30 Tahun 2014 lebih luas dari Keputusan sebagai obyek sengketa PERATUN menurut UU PERATUN. Pemberlakuan UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, telah membawa perubahan besar



terhadap kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara. Perubahan yang terjadi dengan diundangkannya UU Administarsi Pemerintahan. adalah menyangkut hal-hal sebagai berikut :

- 1) Perluasan Pemaknaan Keputusan TUN. (pasal 1 angka 7 UU AP)
- 2) Kompetensi Peradilan TUN terhadap Tindakan administrasi pemerintahan /tindakan factual pejabat TUN. (pasal 1 angka 8 UUAP).
- 3) Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara terhadap Pengujian tentang ada atau tidaknya penyalahgunaan wewenang dalam penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara. ( Pasal 21 UU AP.)
- 4) Kompetensi Peratun untuk mengadili/mengabulkan tuntutan ganti rugi, tanpa pembatasan jumlah tertentu.
- 5) Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara Tingkat satu untuk mengadili gugatan pasca Upaya Administratif.
- 6) Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara untuk memutuskan terhadap obyek sengketa fiktif positif. (Pasal 53 UU AP.)
- i. Perluasan Pemaknaan Keputusan TUN . UU Peratun dalam pasal 1 angka 9 mengatur bahwa, Keputusan TUN ( Obyek sengketa Tata Usaha Negara) adalah penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara, bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Ketentuan tersebut mengandung unsur :
  - 1) Penetapan tertulis;
  - 2) Diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata usaha Negara
  - 3) yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara,
  - 4) bersifat konkrit,
  - 5) individual dan
  - 6) final
  - 7) yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata.

Sementara itu pasal 1 angka 7 Undang-undang AP mengatur, Keputusan TUN /Keputusan Administrasi Pemerintahan, (yang dapat menjadi Obyek Sengketa TUN) adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan /atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara terhadap Pengujian tentang ada atau tidaknya unsur penyalahgunaan wewenang yang dilakukan Pejabat pemerintahan. ( Pasal 21 UU AP.) Pasal 21 UU AP.

“(1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, dan memutuskan ada atau tidak ada unsur penyalahgunaan Wewenang yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan.

(2) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk menilai ada atau tidak ada unsur penyalahgunaan Wewenang dalam Keputusan dan/atau Tindakan.”

- j. Sesuai ketentuan tersebut, maka kewenangan/kompetensi Peradilan TUN menjadi diperluas, yakni berwenang menerima, memeriksa, dan memutuskan ada tidak adanya unsur penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh pejabat pemerintah.

Bahwa kewenangan pengadilan Tata Usaha dalam memutus sengketa administrasi dipertegas dalam Pasal 85 Ayat (1) UU AP yang menyatakan sebagai berikut:

Pengajuan gugatan sengketa Administrasi Pemerintahan yang sudah didaftarkan pada pengadilan umum tetapi belum diperiksa, dengan berlakunya Undang-Undang ini dialihkan dan diselesaikan oleh Pengadilan.

Bahwa sesuai dengan Pasal 1 Angka 18 UU AP menyatakan Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh sebab itu, Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa perkara a quo.

- k. Bahwa sesuai dengan hal-hal tersebut di atas, Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara a quo. Sebab, gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sengketa administrasi pemerintahan.
- l. Bahwa dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenangan mengadili tindakan administratif sebagaimana dinyatakan dalam yurisprudensi berikut:

**Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 ;**



"Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan".

**Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 ;**

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

**Putusan Mahkamah Agung No. 716 K / Sip / 1973 tanggal. 05 September 1973 ;**

Pengeluaran izin bangunan di atas tanah perkara yang berada dalam lingkungan Kotamadya Jambi semata-mata wewenang Wali Kota, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat-penggugat mengenai pencabutan izin bangunan atas tanah sertifikat hak guna bangunan No. 171 alas nama tergugat-tergugat dinyatakan tidak dapat diterima.

**Putusan Mahkamah Agung No. 1077 K / Sip / 1973 tanggal. 01 Mei 1975 ;**

Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Pencabutan/pembatalan hak pakai yang telah diberikan atas tanah sengketa kepada tergugat-tergugat, bukanlah an sich tindakan administratif; hal ini sesuai dengan Penjelasan dari Departemen Agraria tertanggal 2 November 1965 No. DHK/53/45 mengenai Pasal 29 ayat (l) P.P. No. 10/1961 tentang pejabat yang berwenang membatalkan sesuatu hak; di mana pada alinea kedua dari surat tersebut dengan jelas dinyatakan, bahwa yang dapat membatalkan suatu sertifikat hanyalah "Keputusan Hakim atau Keputusan Menteri Agraria".

Oleh Pengadilan Tinggi keputusan Pengadilan Negeri diperbaiki dengan menambahkan amar yang berbunyi sebagai berikut:

"Memerintahkan kepada 'Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah dari Departemen Agraria dahulu (sekarang Departemen Dalam Negeri Direktorat Agraria) mencabut kembali hak pakai yang telah diberikannya atas tanah sengketa kepada "Langkat Hotel & Restoran", berkedudukan di Medan dengan surat keterangan pendaftaran tanah sengketa kembali atas nama alm. Tengku Kamaliah salah seorang ahli waris dari alm. Tengku Machmud Abdul Djalil Rachmadsjah, semasa hidupnya



Sultan Negeri Langkat, dengan catatan, bahwa tanah ini berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri di Medan tgl. 7 Juni 1961 No. 60/1959 yang telah mempunyai kekuatan mutlak, adalah termasuk dalam harta peninggalan dari alm. Tengku Machmud Abdul Djalil Rachmadsjah tersebut.";

Dengan demikian maka Pengadilan Negeri tidak berwenang menyatakan sertifikat hak atas tanah tidak sah dan atau membatalkan sertifikat hak atas tanah, karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

- m. Bahwa atas petitum Penggugat butir 5 tersebut adalah sengketa tata usaha negara yang merupakan yuridiksi Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dalam hal mana Kewenangan Penerbitan Sertifikat diberikan dengan "**Keputusan**" yang merupakan tindakan administratif pemerintahan yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- n. Bahwa, sesuai dengan uraian tersebut di atas adalah jelas kewenangan mengadili perkara ini merupakan **Yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara** karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat menyatakan sebagai **tidak berwenang** mengadili gugatan Penggugat dalam perkara ini dan selanjutnya menyatakan gugatan Para Penggugat sebagai **ditolak**.
- o. Bahwa, berdasarkan uraian di atas dan mengingat Pasal 136 HIR , mohon sekiranya Majelis Hakim yang terhormat dapat memutus **Putusan Sela** sebagai berikut:
- **Menerima Eksepsi Tergugat VII;**
  - **Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara a quo;**
  - **Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;**
  - **Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.**

Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya dengan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi berikut ini.

## **2. Eksepsi Error In Persona**

- a. Bahwa, yurisprudensi mensyaratkan, **gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum.** (Vide: Putusan MARI





tanggal 7 Juli 1971 No. 294 K/Sip/1971 jo. Putusan MARI tanggal 10 Juli 1971 No. 332 K/Sip/1971).

- b. Bahwa sebagaimana dijelaskan surat gugatan penggugat halaman 2 poin 1 menyatakan ...**"Penggugat memberikan Pinjaman kepada Tergugat I, pinjaman pokok + bunga sampai desember tahun 2007 dengan total hutang Tergugat I kepada Penggugat senilai Rp. 3.239.000.000"**.... dan poin 2 menyatakan ...**"Bahwa Tergugat I, meminjam uang dari Penggugat, dengan maksud dan tujuan untuk membiayai proyek pembangunan, penyimpanan barang-barang milik Tergugat di gudang penimbunan barang terletak dan dikenal"**... dan poin 3 menyatakan ...**"Bahwa dengan segala macam dalil Tergugat I, tidak memenuhi kewajiban kepada penggugat, sehingga Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terdaftar dengan dibawah register No. 18/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut tertanggal 21 Januari 2008"**... sehingga tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah wanprestasi dari akibat tindakan Tergugat I yang tidak mengembalikan pinjaman uang dari Penggugat. Maka atas hal tersebut Penggugat telah salah alamat dengan menempatkan Tergugat sebagai Tergugat VII, karena sesuai dengan ketentuan perundang-undangan jelas dan tegas **tidak ada hubungan hukum langsung** antara Para Penggugat dengan Tergugat I berkenaan dengan kerugian Para Penggugat tersebut.
- c. Bahwa sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 27/2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Bambang Heryanto,S.H, Tergugat VII membeli tanah diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5516/Tugu Utara dari Tuan Dilip Rupo Chugani sebagai pemilik yang sah atas tanah a quo.
- d. Bahwa, oleh karena Para Penggugat **bukanlah persona standi in judicio**, maka gugatan tidak memenuhi syarat formil, dan dengan demikian jelas dan tegas, **gugatan error in persona**, dan oleh karena itu gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

### 3. Eksepsi Gugatan Obscur Libelium

Bahwa, Surat gugatan harus dibuat secara sistematis, cermat dan terang, Gugatan yang diajukan harus jelas, cermat, dan tegas, apabila gugatan



yang diajukan **tidak jelas atau kabur**, maka gugatan cacat formil. Surat gugatan Penggugat adalah obscur libelium, karena:

- a. Surat Gugatan Penggugat Merupakan Penggabungan Dua atau Lebih Gugatan Yang Seharusnya Berdiri Sendiri-Sendiri.

Bahwa, sesuai dengan tertib beracara yang telah digariskan oleh Mahkamah Agung RI dalam berbagai yurisprudensinya yang melarang secara tegas penggabungan gugatan (samenvoeging van voeding) sebagaimana berikut:

- "Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 575 K/Pdt/1983 tanggal 20-6-1984 ;"**Utang yang masing-masing berdiri sendiri, sehingga tidak bisa dikumulasi "**
- Putusan MA-RI No.400.K/Pdt/1984, tanggal 19 Juli 1985 : Karena hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hubungan hutang-hutang antara Penggugat dengan anak Tergugat, anak Tergugat tersebut harus turut digugat;
- Putusan MARI No. 2177 K/Pdt./1983 14-11-1984 dan Putusan MARI No. 524 K/Sip/1974 tanggal 27-6-1975 :"**jika dalam kumulasi subyektif yang diajukan beberapa orang sedang di antara mereka maupun terhadap obyek perkara sama sekali tidak ada hubungan hukum, gugatan wajib diajukan secara terpisah dan sendiri-sendiri."**;

- b. Bahwa sebagaimana pada fakta-fakta antara Penggugat dengan Tergugat VII tidak memiliki hubungan hukum. Sebab, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat VII dalam pembelian atas tanah a quo merupakan proses pembelian yang sah. Sebab, Tergugat VII membeli tanah a quo dari Dilip Rupo Chugani (Tergugat V) sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut. Mengingat surat gugatan Para Penggugat telah tidak memenuhi syarat innerlijke samenhangen tersebut, sudah seharusnya dan sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan sebagai obscur libelium dan selanjutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **4. Petitum Surat Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas**

- a. Bahwa, yurisprudensi Mahkamah Agung RI telah menyatakan **suatu gugatan harus harus dinyatakan sebagai tidak sempurna dan karenanya tidak jelas (obscur libelium) apabila dimuat petitum yang bersifat umum karena tidak menyebut secara tegas apa yang diminta** sebagaimana tersebut dalam 492 K/Sip/1970 tanggal



12-11-1970 yang menegaskan “gugatan tidak sempurna karena tidak menyebut dengan jelas apa yang dituntut, sebab petitum hanya meminta agar dinyatakan sah semua putusan menteri tetapi tidak disebut putusan yang mana, serta juga meminta agar perbuatan tergugat dinyatakan melawan hukum terhadap penggugat tanpa menyebut perbuatan yang mana yang dimaksud:

Bahwa demikian pula halnya petitum Penggugat pada poin 4 ...“4.

**Menyatakan jual beli lelang yang dilakukan Tergugat II melalui Tergugat III, tidak sah”... namun tidak jelas lelang mana yang dimaksud Penggugat.**

- b. Bahwa dengan tidak jelasnya petitum yang diajukan Penggugat dalam Surat Gugatannya sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak diterima.

#### **B. Dalam Pokok Perkara**

Bahwa, Tergugat VII tetap pada dalil eksepsinya dan mohon eksepsi tersebut dianggap mutatis mutandis sebagai termuat dalam pokok perkara:

1. Bahwa, Tergugat VIII menyangkal/membantah semua dalil surat gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui:
2. Bahwa sebagaimana dijelaskan Penggugat dalam surat gugatannya pada butir 1 dan 2 menyatakan “Penggugat dan Tergugat I merupakan teman akrab, dengan keakraban diantara Penggugat dan Tergugat, Penggugat memberikan pinjaman pokok + bunga, sampai dengan desember 2007 dengan total hutang Tergugat-I, kepada Penggugat sebesar 3.239.000.000, ... guna membiayai proyek pembangunan, penyimpanan barang-barang milik Tergugat di gudang penimbunan barang di Jalan Walang Baru RT. 004/012 Kel. Tugu Utara, Kec. Kojak Jakarta Utara.

Bahwa sesuai butir 3 dan 4 surat gugatan Penggugat menyatakan “bahwa Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, sehingga Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan nomor 18/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut tanggal 21 Januari 2008 yang menyatakan Tergugat I berhutang kepada penggugat Dst..., menyatakan sita jaminan dan berita Acara Sita Jaminan No. 08/CB/2008/PN.Jkt.Ut Jo. No. 18/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut”.

Bahwa sekalipun adanya peristiwa hukum yang disebutkan Penggugat sebagaimana dijelaskan pada butir 1 s.d 5 dalam Surata Gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, maka hal tersebut merupakan peristiwa hukum antara Penggugat dan Tergugat I, sehingga tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat VII. Bahwa Tergugat VII hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat V dan Tergugat VII sebagai pemilik yang sah atas transaksi jual beli tanah diatas sertifikat Hak Guna Bangunan 5516/Tugu Utara atas nama Dilip Rupo Chugani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27 Tanggal 12 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Bambang Heryanto, S.H.;

3. Bahwa sejak 31 Oktober 2003 Hak tanah di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan 5516/Tugu Utara Seluas 2.318 M.2 menjadi sepenuhnya menjadi Hak Tanggungan Milik Tergugat II sebagaimana dijelaskan dibawah ini:

- a) Bahwa sesuai Perjanjian Kredit Nomor 1055/GMA/JKT/2003 tertanggal 31 Oktober 2003 antara PT. Bank Niaga, Tbk dengan CV. Dwi Putra Mandiri yang dalam hal ini diwakili oleh Aloy Rahmat kedudukannya selaku Direktur, dengan fasilitas kredit rekening korang sebesar 500.000.000, (lima ratus juta rupiah) dan fasilitas Kredit Bank Garansi sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua miliar rupiah) sebagaimana dijelaskan dalam Perjanjian Penerbitan Bank Garansi Nomor 1056/GMA/JKT/03 berikut Lampiran atas Perjanjian Penerbitan Bank Garansi Nomor 1056/GMA/JKT/03 tanggal 31 Oktober 2003;
- b) Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Lampiran atas Perjanjian Penerbitan Bank Garansi Nomor 1056/GMA/JKT/03 tanggal 31 Oktober 2003 pada butir Jaminan atas Pemberian Kredit halaman 10 guna menjamin atas pembayaran kredit tersebut dijaminakan berupa:
  - 1) Hak Tanggungan atas di atas Hak Guna Bangunan Nomor 5516, atas nama Aloy Rahmat yang terletak di Jalan Walang Baru RT. 004/012 Kelurahan Tugu Utara, Koja Jakarta Utara.
  - 2) Personal Guarantee dari Aloy Rahmat secara Plafond;
- c) Bahwa sebagaimana tertuang Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 201/2003 tanggal 31 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H Notaris/PPAT daerah Jakarta Utara Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 4255/2003 tanggal 13 Nopember 2003 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara;
- d) Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 0152/GMA/JKT/2004 tanggal 13 Pebruari 2004 dibuat perjanjian kredit antara PT. Bank

#### 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)



Niaga, Tbk/**Tergugat II** dengan Aloy Rahmat/**Tergugat I**. bahwa sesuai lampiran I Perjanjian Kredit No. 0152/GMA/JKT/04 tanggal 13 Pebruari 2004 dijelaskan Tergugat I menerima fasilitas kredit dari Tergugat II sejumlah 3.500.000.000 (tiga miliar lima ratus juta rupiah); Bahwa berdasarkan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Penerbitan Bank Garansi nomor 0153/GMA/JKT/04 tanggal 13 Pebruari 2004 antara Tergugat I dan Tergugat II, yang menyatakan tanah dan bangunan serta benda tetap lainnya yang berada dan melekat di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5516, atas nama Aloy Rahmat yang terletak di Jalan Walang Baru RT. 004/012 Tugu Utara Koja Jakarta Utara, luas 2.318 M.2, yang diikat dengan hak tanggungan peringkat I, dengan nilai Hak Tanggungan sebesar 2.650.000.000;

- e) Bahwa berdasarkan Perjanjian Perubahan Ke I Perjanjian Kredit Nomor 1055/GMA/JKT/2003 tanggal 13 Pebruari 2004 antara Tergugat II dengan CV Dwi Putra Mandiri yang diwakili oleh Tergugat II selaku kedudukannya sebagai direktur, Tergugat II memberikan fasilitas kredit sebesar Rp. 500.000.000, (lima ratus juta rupiah). Bahwa dalam halaman V perjanjian butir n tentang jaminan menjelaskan "Tanah dan Bangunan dan benda tetap lain diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5516, atas nama Aloy Rachmat yang terletak di Jalan Walang Baru RT. 004/012 Tugu Utara Koja Jakarta Utara, luas 2.318 M.2, yang diikat dengan hak tanggungan peringkat I, dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 2.650.000.000 dan Peringkat II Rp. 3.350.000.000,-;
- f) Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 12/2004 tanggal 13 Pebruari 2004, yang dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H Notaris/PPAT daerah Kerja Jakarta Utara Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 604/2004 tanggal 2 Maret 2004 yang di Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara menjelaskan Tergugat I telah membebani Jaminan SHGB No. 5516/Tugu Utara dengan Hak Tanggungan atas jaminan pembayaran kredit tersebut;
- g) Bahwa guna menjamin pembayaran atas fasilitas kredit sesuai Perjanjian Kredit Nomor 0152/GMA/JKT/04, Tergugat II telah membebani Jaminan SHGB No. 5516/Tugu Utara berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 604/2005 tanggal 2 Maret 2004





yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara;

- h) Bahwa sesuai Akta Jaminan Perusahaan No. 14 tanggal 13 Pebruari 2004 dan Akta Jaminan Perusahaan No. 15 tanggal 13 Pebruari 2004 yang dibuat dihadapan Achmad Bajumi, S.H Notaris/PPAT daerah Jakarta Utara menyatakan bahwa Aloy Rahmat (Tergugat I) telah memperoleh fasilitas berupa fasilitas pinjaman sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Kredit Nomor 0152/GMA/JKT/04;
4. Bahwa perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara, sehingga perjanjian kredit tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana perjanjian kredit tersebut;
5. Bahwa SHGB No. 5516/Tugu Utara sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterima Tergugat I dari Tergugat II telah yang telah sah secara hukum. Sebab, pada awal penerbitan Sertifikat Hak tanggungan atas tanah dia atas SHGB No. 5516/Tugu Utara tidak terdapat sengketa baik penyitaan di pengadilan, dan pemblokiran atas objek hak tanggungan tersebut;
6. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 05 tanggal 05 Mei 2010 tentang Perjanjian Pengalihan (cessie) Piutang antara PT. Bank Cimb Niaga, Tbk dengan Tuan Deepak Rupo Chugani yang dibuat dihadapan Putu Mahendra, S.H Notaris di Jakarta Pusat, sebagaimana pokok perjanjian menjelaskan bahwa Tergugat II mengalihkan hak tagih (cessie) berupa piutang yang dimiliki Tergugat II kepada Tergugat I kepada Deepak Rupo Chugani;
7. Bahwa Tergugat VII dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada butir 6 sampai butir 8 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: **Pada butir 6 menyatakan** "Bahwa pelaksanaan sita jaminan sebagaimana tersebut di atas, terhadap objek sita, di jaga dan dirawat oleh Tergugat I dan dengan ketentuan tidak dapat dialihkan dan atau diperjualbelikan....dst" **Pada butir 7 menyatakan** "Bahwa pelaksanaan sita jaminan sebagaimana tersebut di atas terhadap objek sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara berupa sebidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5516/Tugu Utara.....dst" **Pada butir 8 menyatakan** "Bahwa tindakan Tergugat II dengan melelang objek sita



dimaksud adalah tanpa sepengetahuan Penggugat dan tidak mempunyai hak untuk melelang.....dst” adalah tidak benar dan tidak berdasar sebab sebagaimana yang telah diuraikan dalam Jawaban Gugatan milik Tergugat VII pada poin 3 dan poin 4 menyatakan bahwa sekalipun terjadi peristiwa hukum antara Penggugat dan Tergugat I hingga sampai terbitnya sita jaminan atas objek tanah a quo pada tahun 2008 akan tetapi jauh sebelum itu bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas objek tanah a quo telah di daftarkan pada kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tahun 2003 maka dengan demikian bahwa semenjak tanggal 31 Oktober 2003 atas objek tanah a quo telah dibebani hak tanggungan dan dikarenakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat II maka sudah sepatutnya dan selayaknya Tergugat II melakukan lelang terhadap objek tanah a quo yang telah di agunkan **akan tetapi obyek lelang tersebut belum atau tidak terjual**. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 05 tanggal 05 Mei 2010 tentang Perjanjian Pengalihan (cessie) Piutang antara Tergugat II dengan Tergugat V yang dibuat dihadapan Putu Mahendra, S.H Notaris di Jakarta Pusat, sebagaimana pokok perjanjian menjelaskan bahwa Tergugat II mengalihkan hak tagih (cessie) berupa piutang yang dimiliki Tergugat II kepada Tergugat I kepada Tergugat V;

8. Bahwa dikarenakan atas objek tanah a quo berada dalam status sebagai jaminan seharusnya dan sewajarnya atas objek tanah a quo tersebut tidaklah layak dan tidaklah tepat serta bertentangan hukum jika di jadikan sebagai sita jaminan karena bertentangan dengan kepatutan sebab berdasarkan pendapat Prof. Dr. ST. Remy Sjahdeini, S.H. Di dalam bukunya yang berjudul Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi Perbankan (suatu kajian mengenai mengenai Undang-undang Hak Tanggungan: Penerbit Alumni 1999-Bandung) dalam halaman 41 menyatakan, bahwa “...**memang seharusnya menurut hukum terhadap HAK TANGGUNGAN tidak dapat diletakkan SITA. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya HAK TANGGUNGAN itu sendiri....**” Serta berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 1133 Jo Pasal 1134 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut “**Hak Kreditur (HAK TANGGUNGAN/HIPOTIK) kedudukannya lebih tinggi dan mempunyai hak di dahulukan dari pihak-pihak berpiutang lainnya kecuali undang-undang menentukan sebaliknya**”



serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sesuai dengan putusannya Nomor: 394 K/Pdt/1984 tertanggal 31 Mei 1985 menyatakan sebagai berikut **"barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara) tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik, TIDAK DAPAT DIKENAKAN SITA JAMINAN"**. Maka berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Nietonvakelijke verklaard);

9. Bahwa Tergugat VII dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada butir 9 sampai butir 12 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: **Pada butir 9 menyatakan** "Bahwa atas objek yang dilelang oleh Tergugat II melalui Tergugat III dalam status penyitaan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara" **Pada butir 10 menyatakan** "Bahwa Tergugat IV selaku petugas yang mengetahui atas objek sita jaminan sebagaimana berita acara sita jaminan No. 08/CB/2008/PN Jkt.Ut jo No. 18/Pdt.G/2008/PN Jkt.Ut tanggal 18 April 2008.....dst" **Pada butir 11 menyatakan** "Bahwa dengan dilelangnya oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat II dalam hal ini Tergugat IV tidak memperhatikan secara seksama sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara.....dst" **Pada butir 12 menyatakan** "Bahwa Penggugat V yang telah membeli objek sita jaminan dimaksud dengan tidak memperhatikan atas objek sita jaminan yang telah diletakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan secara ceroboh telah membeli objek sita jaminan dari kantor Tergugat III dan atas objek sita jaminan yang dibeli lelang oleh Tergugat V telah dipindah tangankan kepada Tergugat VI dan dipindah tangankan lagi kepada Tergugat VII.....dst" adalah tidak benar dan tidak berdasar sebab yang sesungguhnya adalah bahwa atas objek tanah a quo yang telah memiliki hak tanggungan yang semula milik Tergugat I telah dialihkan kepada Tergugat V oleh Tergugat II berdasarkan Akta Nomor 05 tanggal 05 Mei 2010 tentang Perjanjian Pengalihan (cessie) Piutang antara Tergugat II dengan Tergugat V yang dibuat dihadapan Putu Mahendra, S.H Notaris di Jakarta Pusat, sebagaimana pokok perjanjian menjelaskan bahwa Tergugat II mengalihkan hak tagih (cessie) berupa piutang yang dimiliki Tergugat II kepada Tergugat I kepada Tergugat V. Bahwa tertanggal 12 Januari 2011, Tergugat V telah mengalihkan objek tanah a quo tersebut kepada Tergugat VI dengan cara lelang melalui PT. Balai lelang Harmoni. Bahwa semenjak tanggal 12 Agustus 2015 atas objek tanah a quo telah beralih



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikannya menjadi milik Tergugat VII berdasarkan Akta Jual Beli No. 27 tertanggal 12 Agustus 2015 yang di buat di hadapan Notaris/PPAT H. Bambang Heryanto, S.H. oleh sebab itu, Penggugat telah keliru menarik TERGUGAT VII sebagai TERGUGAT;

10. Bahwa Tergugat telah keliru menyatakan bahwa TERGUGAT II melalui TERGUGAT III melelang objek sengketa, yang dalam status penyitaan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Bahwa TERGUGAT II tidak pernah melakukan lelang atas objek sengketa, bahwa sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor 019/2011 menyatakan bahwa yang melakukan penjualan lelang atas objek sengketa adalah Deepak Rupo Chugani sebagai pemegang Cessie sesuai dengan Perjanjian Pengalihan (cessie) Piutang Akta Nomor 05 tanggal 05 Mei 2010. Dengan demikian PENGGUGAT telah salah membuat alasan-alasan gugatan tersebut, dengan demikian gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya di tolak;
11. Bahwa sesuai dengan Pasal 1133 Jo Pasal 1134 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut **"Hak Kreditur (HAK TANGGUNGAN/HIPOTIK) kedudukannya lebih tinggi dan mempunyai hak di dahulukan dari pihak-pihak berpiutang lainnya kecuali undang-undang menentukan sebaliknya"** serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sesuai dengan putusannya Nomor: 394 K/Pdt/1984 tertanggal 31 Mei 1985 menyatakan sebagai berikut **"barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara) tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik, TIDAK DAPAT DIKENAKAN SITA JAMINAN"**. Dengan demikian surat gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah tidak berdasar. Maka berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Nietonvakelijke verklaard);
12. Bahwa PENGGUGAT telah keliru menyatakan TERGUGAT V telah membeli lelang sebagaimana pada poin 12 surat gugatan PENGUGAT, bahwa TERGUGAT V bukan pembeli sebagaimana jual beli biasa, Bahwa sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor 019/2011 menyatakan bahwa yang melakukan penjualan lelang atas objek sengketa adalah Deepak Rupo Chugani sebagai pemegang Cessie sesuai dengan Perjanjian Pengalihan (cessie) Piutang Akta Nomor 05 tanggal 05 Mei 2010 adalah pembeli lelang atas objek tersebut. Dengan demikian PENGGUGAT telah salah membuat alasan-alasan gugatan tersebut, dengan demikian gugatan PENGGUGAT sudah sepatutnya di



tolak;

13. Bahwa dikarenakan PENGUGAT telah salah memaparkan fakta-fakta pada posita (yang bertentangan dengan fakta yang sebenarnya) pada surat gugatan PENGUGAT. Oleh sebab itu, sudah sepatutnya tuntutan/petitum yang diajukan oleh PENGUGAT harus ditolak/atau setidak-tidaknya tidak diterima;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara gugatan a quo berkenan memutus:

**Dalam Eksepsi**

1. Menerima Eksepsi Tergugat VII;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

**Dalam Pokok Perkara**

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

Atau apabila Majelis Hakim memeriksa perkara a quo berpendapat lain, dalam peradilan yang baik dan benar, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Pengadilan Tinggi memperhatikan yang diuraikan dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Agustus 2016 Nomor 386/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr yang amarnya sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat V dan VI serta Tergugat VII ;

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini berjumlah Rp. 3.241.000.00 ( tiga juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah ) ;





Menimbang, bahwa kuasa Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 2 Agustus 2016, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Plt Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 386/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim;

Menimbang, bahwa tentang adanya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 28 September 2016, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 8 Nopember 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 16 Nopember 2016, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 28 September 2016, Terbanding V, VI semula Tergugat V, VI tanggal 15 Nopember 2016 dan Terbanding VII semula Tergugat VII tanggal 3 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 5 September 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 8 September 2016;

Menimbang, bahwa tentang adanya memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 28 September 2016, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 8 Nopember 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 16 Nopember 2016, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 28 September 2016, Terbanding V, VI semula Tergugat V, VI tanggal 15 Nopember 2016 dan Terbanding VII semula Tergugat VII tanggal 3 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa tentang adanya memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding III semula Tergugat III mengajukan kontra memori banding tertanggal 30 Nopember 2016 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 30 Nopember 2016 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 18 April 2017;

Menimbang, bahwa tentang adanya memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding V, VI semula Tergugat V, VI melalui kuasanya mengajukan kontra memori banding tertanggal 3 Nopember 2016 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Desember 2016 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 18 April 2017;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang adanya memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding II semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding melalui kuasanya tertanggal 21 Desember 2016 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 21 Desember 2016 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 18 April 2017;

Menimbang, bahwa tentang adanya memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding VII semula Tergugat VII mengajukan kontra memori banding melalui kuasanya tertanggal 29 Mei 2017 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 30 Mei 2017 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 21 Juni 2017;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana ternyata dari surat pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 April 2017, Terbanding I semula Tergugat I tanggal 3 Nopember 2016, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 8 Nopember 2016, Terbanding III semula Tergugat III tanggal 16 Nopember 2016, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 3 Nopember 2016, Terbanding V, VI semula Tergugat V, VI tanggal 15 Nopember 2016 dan kepada Terbanding VII semula Tergugat VII tanggal 3 Nopember 2016;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan negeri jakarta Utara tidak menerapkan hukum pembuktian sehingga putusan yang dijatuhkan merupakan putusan yang tidak cukup dipertimbangkan;
2. Bahwa Pembanding semula Penggugat merupakan kreditur yang beritikad baik yang juga harus mendapat perlindungan hukum;

Halaman 45 Putusan Nomor 478 /PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Penggugat tersebut, Terbanding III semula Tergugat III menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menangani perkara perdata Nomor 386/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum dengan menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Penggugat tersebut, Terbanding V, VI semula Tergugat VII melalui kuasanya menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa materi memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat adalah hanya merupakan dalil-dalil pengulangan yang pernah diungkap dalam peradilan tingkat pertama;
2. Bahwa keberatan-keberatan dalam memori banding Pembanding semula Penggugat tersebut bukan mengenai masalah penerapan hukum tetapi penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan terhadap suatu kenyataan yang semata-mata mengenai soal pembuktian, yang tidak tunduk pada pemeriksaan tingkat pertama;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II melalui kuasanya menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalil keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tidak berdasarkan hukum / tidak dibenarkan secara hukum dan tidak terbukti kebenarannya karenanya dalil keberatan a quo haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Penggugat tersebut, Terbanding VII semula Tergugat VII melalui kuasanya menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Agustus 2016 Nomor 386/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr yang dimohonkan banding, Memori banding dan kontra memori banding dari pihak yang berperkara, Majelis Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan-



alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pembanding semula Penggugat tanggal 8 September 2016, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan cermat ternyata tidak cukup beralasan untuk dapat membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena tidak terdapat hal-hal yang baru , dan ternyata hanya berupa pengulangan dan bersifat penilaian terhadap pertimbangan fakta-fakta hukum yang sudah dipertimbangkan dengan seksama dan tepat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu memori banding dari Pembanding semula Penggugat tidak beralasan untuk dipertimbangkan, dan dengan demikian maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Agustus 2016 Nomor 386/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr yang dimohonkan banding harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, serta pasal 26 ayat (1) Undang Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 386/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr tanggal 1 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **SENIN** tanggal **23 OKTOBER 2017**, oleh kami : **SUDIRMAN WP, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis, **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.,MH** dan **MOH. EKA KARTIKA EM, SH.,M.Hum** masing-masing Hakim Tinggi sebagai Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Agustus 2017 Nomor : 478/PEN/PDT/2017/PT.DKI yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **13 NOPEMBER 2017** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis di atas serta : **SYAFIUDDIN SENE, SH.,MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara.

## HAKIM-HAKIM ANGGOTA

## KETUA MAJELIS HAKIM

**DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.,MH**

**SUDIRMAN WP, SH.,MH**

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

## PANITERA PENGGANTI

**SYAFIUDDIN SENE, SH.,MH**

### Rincian Biaya Banding :

1.Biaya Meterai	: Rp6000,00
2.Biaya Redaksi	: Rp5000,00
3.Biaya Pemberkasan	: Rp139.000,00

Jumlah Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)