



P U T U S A N

NOMOR:579/PDT/2016/PT.DKI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

1. **MAHER ALGADRI**, bertempat tinggal di Jalan Prapanca Dalam No. 10, Kelurahan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut PELAWAN I;
2. **HASNA SAHAB (SHAHAB)**, bertempat tinggal di Jalan Prapanca Dalam No. 10, Kelurahan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut PELAWAN II;
3. **ADIEN MISHAAL ALGADRI**, bertempat tinggal di Jalan Prapanca Dalam No. 10, Kelurahan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut PELAWAN III;
4. **EMIER MISHAAR ALGADRI**, bertempat tinggal di Jalan Prapanca Dalam No. 10, Kelurahan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut PELAWAN IV ;

Dalam hal ini diwakili oleh Wimboyono Seno Adji, SH, MH, Mudyah Titi Respati, SH, Suratini, SH, MH, Adhika Adji Dharma, SH, LLM, Elisabeth Tania, SH, MH, Wahbi Rahman, SH, Anindrya Dwitya Hapsari, SH, dan Athalia Indri Iriano, SH, Advokat dan Pengacara pada Kantor Pengacara dan Konsultasi Hukum "Prof. Oemar Seno Adji, SH & Rekan", berkedudukan di Jalan Tulodong Bawah Blok D.3, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus Tanggal 26 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai PARA PEMBANDING SEMULA PARA PELAWAN;

M e l a w a n :

TRIHATMA KUSUMA HALIMAN, beralamat di Jalan Bukit Gading Mediterania BM No. 5 RT.009/RW.016, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Herjanto Widjaja Lowardi, SH.,M.Kn.; 2.R

Hal. 1 dari 37 hal Put.No. 579/Pdt/2016/PT.DKI.



Palgunadi, SH. Para Advokat yang berkedudukan di APL Tower Lantai 43, Podomoro City, Jalan S Parman Kav.28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta 11470. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2016, selanjutnya disebut: TERBANDING SEMULA TERLAWAN ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 11 September 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 September 2015 Nomor : 541/Pdt.G.Plw/2015/PN.Jkt.Sel., sebagai berikut :

(1) Bahwa Pelawan I adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah Sertipikat Hak Milik Nomor: 5827/Cipete Selatan, seluas 735 m2, menurut Surat Ukur Nomor 02777/2008, tanggal 10 April 2008 atas nama Pelawan I, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan pada tanggal 02 September 2008, terletak di Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Arco Raya
Sebelah Selatan : Pagar tembok/tanah SHM No. 5789
Sebelah Barat : Jalan Arco Raya
Sebelah Timur : Pagar tembok/tanah SHM No. 2170

(2) Bahwa Pelawan I adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah Sertipikat Hak Milik Nomor: 5789/Cipete, Selatan, seluas 223 m2, menurut Surat Ukur Nomor: 3666/1988, tanggal 6 Pebruari 1988 atas nama Pelawan I, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan pada tanggal 14 Desember 2001, terletak di Kelurahan Cipete Selatan. Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Pagar tembok/tanah SHM No. 5827
Sebelah Selatan : Jalan Arco Raya

Hal. 2 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



Sebelah Barat : Jalan Arco Raya

Sebelah Timur : Pagar tembok/tanah SHM No. 2170

- (3) Bahwa Pelawan II adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah Sertipikat Hak Milik Nomor 2170/Cipete Selatan, seluas 785 m², menurut Surat Ukur Nomor 2565/1994, tanggal 25 Maret 1994 atas nama Pelawan II, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan pada tanggal 30 Mei 1994, terletak di Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Arco Raya

Sebelah Selatan : Jalan Arco Raya

Sebelah Barat : Pagar tembok/tanah SHM No. 5827 dan
No.5789

Sebelah Timur : Pagar tembok/tanah SHM No. 2174

- (4) Bahwa Pelawan III dan Pelawan IV adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah Sertipikat Hak Milik Nomor : 2174/Cipete Selatan, seluas 770 m², menurut Surat Ukur Nomor : 1018/1994, tanggal 21 Pebruari 1994 atas nama Pelawan III dan Pelawan IV, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan pada tanggal 30 Mei 1994, terletak di Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Arco Raya

Sebelah Selatan : Jalan Arco Raya

Sebelah Barat : Pagar tembok /tanah SHM No. 2170

Sebelah Timur : Pagar tembok/rumah No. 10 B

- (5) Bahwa terhadap tanah-tanah milik Pelawan I sampai dengan Pelawan IV tersebut telah diletakkan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tertanggal 24 Agustus 2015 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebanyak 4 (empat) buah, masing-masing dengan Nomor : 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tertanggal 25 Agustus 2015.

Hal. 3 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



(6) Bahwa sita eksekusi yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut didasarkan atas grosse Akta Pengakuan Hutang No. 63 tanggal 27 September 2013 yang dibuat dihadapan Indra Gunawan, SH, M.Kn., Notaris di Jakarta dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, masing-masing adalah sebagai berikut:

- Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 54/2013 tanggal 25 Oktober 2013 dibuat dihadapan Laksmi Anggraeni, SH, M.Kn., PPAT di Jakarta jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 7909/2013 tanggal 11 Nopember 2013 yang berirah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 55/2013 tanggal 25 Oktober 2013 dibuat dihadapan Laksmi Anggraeni, SH, M.Kn., PPAT di Jakarta jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 7908/2013 tanggal 11 Nopember 2013 yang berirah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 56/2013 tanggal 25 Oktober 2013 dibuat dihadapan Laksmi Anggraeni, SH, M.Kn., PPAT di Jakarta jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.7907/2013 tanggal 11 Nopember 2013 yang berirah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 57/2013 tanggal 25 Oktober 2013 dibuat dihadapan Laksmi Anggraeni, SH, M.Kn., PPAT di Jakarta jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 7906/2013 tanggal 11 Nopember 2013 yang berirah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

(7) Bahwa Pelawan I sampai dengan Pelawan IV keberatan atas sita eksekusi yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas tanah-tanah berikut bangunan rumah tinggal milik Pelawan I sampai dengan Pelawan IV. Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan I sampai dengan Pelawan IV ini ditujukan terhadap sita eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan,
Hal. 4 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



sebagaimana ternyata dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tertanggal 24 Agustus 2015 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebanyak 4 (empat) buah, masing-masing dengan Nomor : 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tertanggal 25 Agustus 2015.

(8). Bahwa Akta Pengakuan Hutang No. 63 tertanggal 27 September 2013 yang ditandatangani oleh Terlawan dan Pelawan I dihadapan Indra Gunawan, SH, MKn., Notaris di Jakarta yang merupakan perikatan pokok, yang menjadi dasar dari akta pemberian hak tanggungan, sebagaimana ternyata dari (1) Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 54/2013 tanggal 25 Oktober 2013 ; (2) Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 55/2013 tanggal 25 Oktober 2013, (3) Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 56/2013 tanggal 25 Oktober 2013, dan (4) Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 57/2013 tanggal 25 Oktober 2013 yang kesemua Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama tersebut dibuat dihadapan Laksmi Anggraeni, SH., M.Kn., PPAT di Jakarta, yang merupakan perjanjian accesoir, adalah tidak murni sifatnya, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

8.1) Bahwa dalam Akta Pengakuan Hutang No. 63 tertanggal 27 September 2013 dikatakan bahwa Pelawan I mengaku telah berhutang kepada Terlawan sejumlah uang sebesar US\$ 918.852,90 yang apabila dikurs pada saat itu menjadi sebesar Rp. 10.524.081.690,15 untuk membayar hutang kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) dan Rp. 5.374.549.503,- untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) atau seluruh sebesar Rp. 15.898.631.193,15 dan dalam Akta Pengakuan Hutang No.63 tertanggal 27 September 2013 dikatakan Pelawan I mengaku telah menerima dengan baik uang tersebut dari Terlawan.

8.2) Bahwa Pelawan I tidak pernah menerima dari Terlawan uang seluruhnya sebesar Rp. 15.898.631.193,15 untuk membayar hutang Pelawan I kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) dan Pajak Penghasilan (PPh) sebagaimana dikemukakan dalam Akta Pengakuan Hutang No. 63 tertanggal 27 September 2013
Hal. 5 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



antara Terlawan dan Pelawan I yang dibuat dihadapan Indra Gunawan, SK, MKn, Notaris di Jakarta.

8.3) Bahwa Pelawan I tidak pernah berhutang kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) sebagaimana dikemukakan dalam Akta Pengakuan Hutang No. 63 tertanggal 27 September 2013. Yang berhutang kepada PT. Bank Negara Indonesia Tbk. (Persero) adalah PT. Golden Spike Energy Indonesia.

8.3.1) Bahwa Pelawan I pada tahun 2004 selain menjabat sebagai Direktur Utama PT. Golden Spike Energy Indonesia juga merupakan salah satu pernegang saham dari PT. Golden Spike Energy Indonesia.

8.3.2) Bahwa pada tahun 2004, untuk keperluan menaikkan produksi minyak bumi pada JOB Pertamina - PT. Golden Spike Energy Indonesia melalui pengembangan Blok Raja, Lapangan Air Hitam, yang berlokasi di Prabumulih, Sumatera Selatan, PT. Golden Spike Energy Indonesia memperoleh fasilitas kredit Modal Kerja Development dari Bank BNI sebesar USD.6.500.000,00 (enam juta lima ratus ribu Dollar Amerika Serikat), dengan jaminan antara lain berupa beberapa bidang tanah, yaitu : (1) tanah dan bangunan di Jalan Arco Raya C. 11 Cipete Selatan sesuai SHM No. 2174, diikat dengan Hak Tanggungan, dan (2) tanah didaerah Kadewatan, Ubud, SHM No. 126, 123, 129, 139 dan 138 sesuai AJB No. 38, 39, 40, 41 dan 42 diikat dengan Hak Tanggungan, sebagaimana ternyata dari Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. No. KPS/2/72/R tanggal 27 Oktober 2004.

8.3.3) Bahwa selanjutnya untuk keperluan tambahan modal kerja untuk meningkatkan produksi migas pada JOB Pertamina - PT. Golden Spike Energy Indonesia, melalui pengembangan Blok Raja - Pendopo - Sumatera Selatan dengan target produksi minimal 1.664 BOPD untuk 7 sumur yang dibiayai, PT. Golden Spike Energy Indonesia memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja dari Bank BNI sebesar USD. 13.325.457,00 (tiga belas juta tiga ratus dua puluh lima ribu empat ratus lima puluh tujuh Dollar Amerika Serikat), dengan jaminan antara lain berupa beberapa bidang tanah, yaitu : (1) tanah dan bangunan rumah tinggal di Jalan Arco Raya No.11, Cipete
Hal. 6 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.

Disclaimer



Selatan, Cilandak, Jakarta Selatan cfm. SHM No. 2174/Cipete Selatan tanggal 30 Mei 1994 GS. No. 1018/1994 tanggal 21 Pebruari 1994 seluas 770 m2 atas nama Adien dan Emir, telah diikat Hak Tanggungan 1 ; (2) 5 (lima) bidang tanah kosong di desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali seluruhnya atas nama Maher Algadrie, terdiri dari SHM No. 2103/Kedewatan/tanggal 12 September 1995 seluas 2.250 m2, SHM No. 2100/Kedewatan/tanggal 12 September 1995 seluas 1.550 m2, SHM No. 2009/Kedewatan/tanggal 05 September 1995 seluas 2.200 m2, SHM No. 2101/Kedewatan/tanggal 05 September 1995 seluas 1.290 m2 dan SHM No. 2102/Kedewatan/tanggal 05 September 1995 seluas 1.780 m2, hal ini sebagaimana ternyata dari Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. No. KPI/2/CI53/R tanggal 19 Juni 2007 perihal: Persetujuan Fasilitas Kredit.

- 8.3.4) Bahwa PT. Golden Spike Energy Indonesia kembali memperoleh fasilitas kredit dari Bank BNI untuk keperluan Refinancing modal kerja untuk 3 (tiga) sumur minyak B4, B5 dan B6, yang bertujuan meningkatkan produksi migas pada JOB Pertamina - PT. Golden Spike Energy Indonesia, melalui pengembangan Blok Raja - Pendopo - Sumatera Selatan sebesar USD. 6.000.000,00 (enam juta Dollar Amerika Serikat), dengan jaminan antara lain berupa beberapa bidang tanah, yaitu : (1) tanah dan bangunan rumah tinggal di Jalan Arco Raya No.11, Cipete Selatan, Cilandak, Jakarta Selatan cfm. SHM No. 2174/Cipete Selatan tanggal 30 Mei 1994 GS. No. 1018/1994 tanggal 21 Pebruari 1994 seluas 770 m2 atas nama Adien dan Emir, telah diikat Hak Tanggungan 1 ; (2) 5 (lima) bidang tanah kosong di desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali seluruhnya atas nama Maher Algadrie, terdiri dari SHM No. 2103/Kedewatan/tanggal 12 September 1995 seluas 2.250 m2, SHM No. 2100/Kedewatan/tanggal 12 September 1995 seluas 1.550 m2, SHM No. 2009/Kedewatan/tanggal 05 September 1995 seluas 2.200 m2, SHM No. 2101/Kedewatan/tanggal 05 September 1995 seluas 1.290 m2 dan SHM No. 2102/Kedewatan/tanggal 05 September 1995 seluas 1.780 m2. hal ini sebagaimana ternyata dar Surat PT. Bank Negara Indonesia Hal. 7 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



(Persero) Tbk. No. KPS/2.3/317/R tanggal 10 Nopember 2009, perihal : Permohonan Fasilitas Kredit Saudara.

8.3.5) Bahwa PT. Golden Spike Energy Indonesia kemudian mengajukan permohonan restrukturisasi fasilitas kredit kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Dan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. menyetujuinya yaitu sebesar USD. 4.600.000,00 (empat juta enam ratus ribu Dollar Amerika Serikat) untuk modal kerja 3 (tiga) sumur minyak B4, B5 dan B6, yang bertujuan meningkatkan produksi migas pada JOB Pertamina - PT. Golden Spike Energy Indonesia, melalui pengembangan Blok Raja - Pendopo - Sumatera Selatan dan sebesar USD.7.790.177,00 (tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu seratus tujuh puluh tujuh Dollar Amerika Serikat) dengan peruntukan Modal Kerja untuk meningkatkan produksi migas pada JOB Pertamina - PT. Golden Spike Energy Indonesia, melalui pengembangan Blok Raja Pendopo -Sumatera Selatan dengan target produksi minimal 1.664 BOPD untuk 7 sumur, terdiri dari 5 (lima) sumur pengembangan (drilling) AC, EC, BF, AD, CC dan Refinancing atas pengembangan 2 (dua) sumur: AB, BE, dengan jaminan antara lain berupa beberapa bidang tanah, yaitu : (1) tanah dan bangunan rumah tinggal di Jalan Arco Raya No.11. Cipete Selatan, Cilandak, Jakarta Selatan cfm. SHM No. 2174/Cipete Selatan, tanggal 30 Mei 1994 GS. No. 1018/1994 tanggal 21 Pebruari 1994 seluas 770 m2 atas nama Adien dan Emir, telah diikat Hak Tanggungan 1 ; (2) 5 (lima) bidang tanah kosong di desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali seluruhnya atas nama Maher Algadrie, terdiri dari SHM No. 2103/Kedewatan/tanggal 12 September 1995 seluas 2.250 m2, SHM No. 2100/Kedewatan/tanggal 12 September 1995 seluas 1.550 m2, SHM No. 2009/Kedewatan/tanggal 05 September 1995 seluas 2.200 m2, SHM No. 2101/Kedewatan/tanggal 05 September 1995 seluas 1.290 m2 dan SHM No. 2102/Kedewatan/tanggal 05 September 1995 seluas 1.780 m2, hal ini sebagaimana ternyata dari Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. No. KPS/2.3/922/R tanggal 23 Desember 2013 perihal : Pemberitahuan Keputusan Kredit.

Hal. 8 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



8.3.6) Bahwa dalam perkembangannya, karena kondisi usaha dan keuangan yang kurang baik PT. Golden Spike Energy Indonesia tidak dapat melunasi hutang-hutang fasilitas kreditnya baik hutang pokok maupun bunganya kepada Bank BNI.

8.3.7) Bahwa untuk menyelesaikan pembayaran hutang fasilitas kredit PT. Golden Spike Energy Indonesia tersebut, Pelawan I sebagai pemegang saham PT. Golden Spike Energy Indonesia minta bantuan kepada Terlawan yang merupakan teman baik dari Pelawan I.

8.3.8) Bahwa Terlawan kemudian bersedia untuk membantu Pelawan I melunasi hutang PT. Golden Spike Energy Indonesia, dan sebagai timbal baliknya Pelawan I menyerahkan tanah Sertipikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan dan girik miliknya yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali kepada Terlawan.

8.3.9) Bahwa posisi hutang PT. Golden Spike Energy Indonesia berdasarkan Perjanjian Kredit No. 01 tanggal 03 Juli 2007 berikut perubahannya, dan Perjanjian Kredit No. 24 tanggal 11 Nopember 2009 berikut perubahannya dengan total nilai hutang pokok per tanggal 26 September 2013 adalah USD. 10.303.843,52 dan tunggakan bunga, denda dan biaya (termasuk bunga dan denda berjalan s.d. tanggal 25 September 2013) sebesar USD. 433.890,14.

8.3.10) Bahwa untuk tunggakan bunga, denda dan biaya (termasuk bunga dan denda berjalan s.d. tanggal 25 September 2013) sebesar USD. 433.890,14 disetujui untuk dihapuskan apabila seluruh dana untuk pelunasan hutang pokok fasilitas kredit atas nama PT. Golden Spike Energy Indonesia telah efektif diterima di rekening Simsem USD Divisi RRC No. 304966990 di BNI Cabang Jakarta Pusat.

8.3.11) Bahwa pada akhirnya fasilitas pinjaman atas nama PT. Golden Spike Energy Indonesia dengan nomor rekening pinjaman 127862619 dan 181927527 tersebut telah lunas dibayar pertanggal 27 September 2013.

Bahwa karenanya berdasarkan uraian tersebut diatas, Pelawan I apalagi Pelawan II, III dan IV tidak pernah mempunyai hutang kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero).

Hal. 9 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



Bahwa yang memiliki hutang kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) adalah PT. Golden Spike Energy Indonesia, bukan Pelawan I.

8.4) Bahwa Pelawan I tidak pernah menerima uang dari Terlawan. Hutang dalam Akta Pengakuan Hutang bukan pemberian uang dari Terlawan kepada Pelawan I, melainkan harga kekurangan luas tanah.

8.4.1) Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, sebagai timbal balik karena Terlawan telah bersedia membantu Pelawan I, maka bahwa Pelawan I telah menyerahkan tanah miliknya yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali kepada Terlawan, namun menurut Terlawan ada kekurangan luas tanah.

8.4.2) Bahwa pada saat itu Pelawan I beritikad baik terhadap Terlawan, dan tidak berpikir bahwa akan timbul permasalahan di kemudian hari, karenanya pada saat Terlawan minta bahwa untuk kekurangan luas tanah tersebut, Terlawan akan membuatnya dalam bentuk Akta Pengakuan Hutang, pada akhirnya Terlawan dan Pelawan I menandatangani Akta Pengakuan Hutang No. 63 tanggal 27 September 2013 yang dibuat dihadapan Indra Gunawan, SH, M.Kn., Notaris di Jakarta.

8.4.3) Bahwa ternyata Akta Pengakuan Hutang tersebut isinya tidak sesuai dengan kenyataannya. Akta Pengakuan Hutang No. 63 tanggal 27 September 2013 yang dibuat Pelawan I dan, Terlawan dihadapan Indra Gunawan, Notaris di Jakarta, berisikan pada pokoknya, bahwa Terlawan memberikan hutang kepada Pelawan I sejumlah uang sebesar USD. 918.852,90 (Sembilan ratus delapan belas ribu delapan ratus lima puluh dua koma sembilan puluh Dollar Amerika Serikat) yang apabila dikalikan dengan kurs tengah Bank Indonesia tanggal 26 September 2013 sebesar Rp. 11.453,5 menjadi sebesar Rp. 10.524.081.690,15, untuk membayar hutang ke PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. dan Rp. 5.374.549.503, untuk membayar Pajak Penghasilan (PPH), atau seluruhnya sebesar Rp. 15.898.631.193,15, dengan Hal. 10 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



bunga 8 % per tahun, dengan jangka waktu 1 (satu) tahun sejak penandatanganan akta ini, yaitu tanggal 27 September 2014, dengan jaminan berupa :

- Sebidang tanah SHM No. 2170/Cipete Selatan tanggal 30 Mei 1994 seluas 785 m2 sesuai Gambar Situasi No. 2565/1994, tercatat atas nama Pelawan II;
- Sebidang tanah SHM No. 2174/Cipete Selatan seluas 770 m2 sesuai Gambar Situasi No. 1018/1994 tanggal 21 Pebruari 1994 tercatat atas nama Pelawan III dan Pelawan IV;
- Sebidang tanah SHM No. 5827/Cipete Selatan, seluas 735 m2, menurut Surat Ukur, Nomor : 02777/2008 tanggal 10 April 2008 tercatat atas nama Pelawan I;
- Sebidang tanah SHM No. 5789/Cipete Selatan seluas 223 m2 menurut Surat Ukur Nomor : 3666/1988 tanggal 06 Pebruari 1988 tercatat atas nama Pelawan I;

Bahwa karenanya Pelawan I tidak pernah menerima uang dari Terlawan. Hutang dalam Akta Pengakuan Hutang No. 63 tanggal 27 September 2013 yang dibuat Pelawan I dan Terlawan dihadapan Indra Gunawan, SH, MKn, Notaris di Jakarta adalah bukan pemberian uang dari Terlawan kepada Pelawan I, melainkan harga kekurangan luas tanah.

- (9) Bahwa karenanya berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut, Akta Pengakuan Hutang No. 63 tanggal 27 September 2013 antara Pelawan I dan Terlawan yang dibuat dihadapan Indra Gunawan, SH, M.Kn., Notaris di Jakarta tersebut tidak murni sifatnya. Terlawan tidak pernah memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 15.898.631.193,15, kepada Pelawan I untuk membayar hutang di PT. Bank Negara Indonesia Tbk. (Persero) karena Pelawan I tidak pernah mempunyai hutang di PT. Bank Negara Indonesia Tbk. (Persero), dan mengenai kekurangan luas tanah, andaikata benar terdapat kekurangan luas tanah, quad non (dalam hal ini tidak), maka kekurangan luas tanah tersebut tidak dapat dibebankan kepada Pelawan I dalam bentuk pengakuan hutang.
- 10) Bahwa M. Yahya Harahap. SH, dalam bukunya yang berjudul "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", berpendapat Hal. 11 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



bahwa : "Berdasar pengamatan, kekeliruan pembuatan dokumen grosse, akta kebanyakan terjadi disebabkan kekurangpersisan memahami dan mendudukan pemisahan bentuk grosse akta yang dimaksud Pasal 224 HIR. Tidak berlebihan jika dikatakan hampir semua dokumen grosse akta yang dijumpai sering mencampur-adukkan antara grosse akta hipotik dengan pengakuan hutang. Akibatnya, grosse akta yang diajukan ke pengadilan merupakan grosse akta yang tidak jelas bentuknya. Jarang dijumpai bentuk grosse akta yang murni. Karena selalu terdapat rumusan aktanya yang bercampur baur antara hipotik dengan grosse akta pengakuan hutang."

- 11) Bahwa selain itu Akta Pengakuan Hutang No. 63 tanggal 27 September 2013 antara Pelawan I dan Terlawan yang dibuat dihadapan Indra Gunawan, SH, M.Kn., Notaris di Jakarta ini dibuat oleh pemberi hutang yang bukan badan hukum, sehingga apabila krediturnya perorangan maka tidak dapat dimohonkan eksekusi, melainkan harus dilakukan dengan gugatan biasa, hal ini sebagaimana ternyata dari Beberapa Permasalahan Hukum, yang dibuat oleh H. Atja Sondjaja, SH, Ketua Muda Perdata Mahkamah Agung RI, yang merumuskan. sebagai berikut:

"Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang sebagaimana diatur Pasal 224 HIR/258 Rbg hanya berlaku apabila krediturnya lembaga keuangan yang sah. Sehingga apabila krediturnya perorangan harus dilakukan dengan gugatan biasa (stbl. 1938-523) (lihat Buku II)."

Bahwa H. Atja Sondjaja, SH dalam ulasan hukumnya yang berjudul "Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Geldschieters Ordonantie 1938, yang dimuat dalam Majalah Hukum Varia Peradilan Tahun V No. 49 Edisi Oktober 1989, juga berpendapat, sebagai berikut:

"Yang menjadi masalah sekarang, bagaimana kalau si pelepas uang/kreditur itu bukan badan/lembaga keuangan melainkan orang perorangan (individu) biasa ?

Berdasarkan Pasal 14 (1) dari Geldschieters Ordonantie 1938, Stbl 1938-523 yang berbunyi: "Van een notaribele akta, opgemaakt terzaka van een met een geldschieters gesloten oversenkomstvan gelduitleening, mag geen grosse worden afgeven", kiranya jelas Hal. 12 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



bahwa apabila perjanjian tersebut dibuat antar perorangan, tidak boleh dikeluarkan grossenya.

Bagaimana kalau ternyata Notaris mengeluarkan grossenya apakah dapat dieksekusi berdasarkan pasal 224 HIR/258 Rbg ? Ayat (2) dari pasal 14 Ordonantie tersebut, mengemukakan pada pokoknya bahwa ketentuan dalam pasal 224 HIR/258 Rbg dalam hal tersebut diatas tidak dapat diterapkan. Dari uraian diatas, kiranya cukup jelas bahwa ada satu pembatasan lagi bagi notaris/pemegang sah minuta, untuk mengeluarkan grosse dan ada larangan pula bagi Pengadilan Negeri untuk mengeksekusi grosse akta dalam pasal 224 HIR/258Rbg, manakala si pelepas uang (kreditur) adalah orang perseorangan, sebagaimana termuat dalam pasal 14 dari Geldschieters Ordonantie 1938 tersebut." Bahwa ulasan hukum H. Atja Sondjaja, SH tersebut sejalan dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, 2009, yang merumuskan pada bagian af. Eksekusi Grosse Akta pada nomor 7 dihalaman 427, sebagai berikut:

"7) Pasal 14 Undang-Undang Pelepas Uang (Geldschieters Ordonantie, S. 1938-523), melarang Notaris membuat atas pengakuan hutang dan mengeluarkan grosse aktanya untuk perjanjian hutang piutang dengan seorang pelepas uang."

12. Bahwa berdasarkan hal-hal diuraikan tersebut, maka Akta Pengakuan Hutang No. 63 tanggal 27 September 2013 yang ditandatangani antara Pelawan I dan Terlawan yang dibuat dihadapan Indra Gunawan, SH, M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah dibebankan dengan hak tanggungan, sebagai berikut:

- Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 54/2013 tanggal 25 Oktober 2013 dibuat dihadapan Laksmi Anggraeni, SH, M.Kn., PPAT di Jakarta jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 7909/2013 tanggal 11 Nopember 2013 yang berirah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 55/2013 tanggal 25 Oktober 2013 dibuat dihadapan Laksmi Anggraeni, SH, M.Kn., PPAT di Jakarta jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat

Hal. 13 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



Pertama No. 7908/2013 tanggal 11 Nopember 2013 yang berirah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

- Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 56/2013 tanggal 25 Oktober 2013 dibuat dihadapan Laksmi Anggraeni, SH, M.Kn., PPAT di Jakarta jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 7907/2013 tanggal 11 Nopember 2013 yang berirah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 57/2013 tanggal 25 Oktober 2013 dibuat dihadapan Laksmi Anggraeni, SH, M.Kn., PPAT di Jakarta jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 7906/2013 tanggal 11 Nopember 2013 yang berirah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.
- adalah tidak dapat dieksekusi, melainkan harus diajukan dalam bentuk gugatan biasa.

13) Bahwa namun kenyataan-nya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Penetapan No. 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tertanggal 24 Agustus 2015 justeru memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar menunjuk seorang Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan dibantu oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 197 HIR, untuk melakukan sita eksekusi, atas/terhadap:

- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 2170/Cipete Selatan, seluas 785 M2, sesuai Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994 Nomor: 2565/1994, terletak di Jalan Arco Raya No. 12, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan atas nama HASNA SAHAB (SHAHAB) (Pelawan II), berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut;
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 2174/Cipete Selatan, seluas 770 M2, sesuai Gambar Situasi tanggal 21 Pebruari 1994 Nomor: 1018/1994, atas nama ADIEN (Pelawan III) dan EMIER (Pelawan IV), berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut;
- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 5827/Cipete Selatan, seluas 735 M2, sesuai Gambar Situasi tanggal 10 April 2008 Nomor :

Hal. 14 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



02777/2008 atas nama MAHER ALGADRI (Pelawan I), berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut;

- Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 5789/Cipete Selatan, seluas 223 M2, sesuai Gambar Situasi tanggal 6 Pebruari 1988 Nomor : 3666/1988 atas nama MAHER ALGADRI (Pelawan I), berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut.

14. Bahwa Para Pelawan keberatan, atas sita eksekusi yang telah diletakkan terhadap : (1) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 2170/Cipete Selatan, seluas 785 M2, sesuai Gambar Situasi tanggal 25 Maret 1994 Nomor : 2565/1994, terletak di Jalan Arco Raya No. 12, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan atas nama HASNA SAHAB (SHAHAB) (Pelawan II), berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut ; (2) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 2174/Cipete Selatan, Bahwa namun kenyataannya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, seluas 770 M2, sesuai Gambar Situasi tanggal 21 Pebruari 1994 Nomor : 1018/ 1994, atas nama ADIEN (Pelawan III) dan EMIER (Pelawan IV), berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut; (3) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 5827/Cipete Selatan, seluas 735 M2, sesuai Gambar Situasi tanggal 10 April 2008 Nomor: 02777/2008 atas nama MAHER ALGADRI (Pelawan I), berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut, dan ; (4) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 5789/Cipete Selatan, seluas 223 M2, sesuai Gambar Situasi tanggal 6 Pebruari 1988. Nomor : 3666/1988 atas nama MAHER ALGADRI (Pelawan I), berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut, karena Akta Pengakuan Hutang No. 63 tertanggal 27 September 2013 antara Terlawan dan Pelawan I yang dibuat dihadapan Indra Gunawan, SH, MKn, dan telah dibebankan dengan hak tanggungan adalah tidak dapat dieksekusi karena bersifat tidak mumi dan krediturnya bukan badan hukum atau lembaga keuangan yang sah, karenanya sita eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah diletakkan terhadap bidang-bidang tanah tersebut diatas, sebagaimana ternyata dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tertanggal 24 Agustus 2015 dan Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Hal. 15 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



Jakarta Selatan, sebanyak 4 (empat) buah, masing-masing dengan Nomor : 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tertanggal 25 Agustus 2015, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga harus dicabut dan diangkat kembali.

Berdasarkan hal-hal diuraikan diatas, maka Para Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:

- Mengabulkan Perlawanan Pelawan I, Pelawan II, Pelawan III dan Pelawan IV untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan I, Pelawan II, Pelawan III dan Pelawan IV adalah Pelawan yang baik dan benar;
- Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Juni 2015 jo. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 24 Agustus 2015 jo. 4 (empat) eksemplar Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, masing-masing dengan Nomor 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tertanggal 25 Agustus 2015, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

ATAU :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Membaca surat jawaban Terlawan tertanggal 9 November 2015. sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- I. Mengenal Surat Kuasa Para Pelawan yang tidak memenuhi Syarat Formil dan tidak sesuai dengan isi Gugatan Perlawanan dari Para Pelawan :
 1. Bahwa dalam Surat Kuasa tertanggal 1 September 2015 Para Pelawan memberikan kuasa sebagai berikut:

Hal. 16 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



"Untuk mendampingi Pemberi-kuasa tersebut, dalam hal memberi bantuan hukum berkenaan dengan:

Mengajukan Perlawanan terhadap Permohonan Eksekusi atas Akta Pengakuan Hutang No. 63 tanggal 27 September 2013 antara Pelawan I dan Terlawan yang dibuat dihadapan Indra Gunawan, SH, M.Kn., Notaris di Jakarta yang telah dibebankan dengan hak tanggungan, sebagai berikut: dst." Jelas-jelas dalam surat kuasa tersebut salah/keliru karena untuk mengajukan perlawanan terhadap Permohonan Eksekusi Atas Akta Pengakuan Hutang, padahal:

- a. surat kuasa tersebut tidak mencantumkan terhadap nomor register perkara dan di pengadilan mana perkara terdaftar yang hendak diajukan perlawanan.
 - b. perlawanan tidak bisa diajukan terhadap Permohonan Eksekusi seperti yang dicantumkan dalam surat kuasa Para Pelawan, tapi hanya bisa terhadap suatu Penetapan Eksekusi yang dikeluarkan oleh pihak Pengadilan Negeri.
 - c. suatu Akta Pengakuan Hutang tidak bisa diajukan Eksekusi, tapi harus dalam bentuk suatu Grosse Akta Pengakuan Hutang, hal mana bukan merupakan pokok dan materi dari Eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara perdata No. 25/Eks.HT/215/PN.Jkt.Sel. di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
 - d. perkara perdata No. 25/Eks.HT/215/PN.Jkt.Sel. bukan merupakan Eksekusi Akta Pengakuan Hutang dan juga bukan Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang yang diatur dalam Pasal 224 HIR, tapi merupakan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Bahwa perkara perdata No. 25/Eks.HT/215/PN.Jkt.Sel. merupakan Eksekusi Hak Tanggungan, bukan merupakan Eksekusi (Grosse) Akta Pengakuan Hutang. Selain itu gugatan perlawanan harusnya ditujukan pada suatu eksekusi yang ditetapkan dalam suatu Penetapan Pengadilan.
3. Bahwa selanjutnya dalam gugatan yang didaftarkan oleh Pelawan dalam daftar perkara No. 541/Pdt.G.Plw/2015/PN.Jkt.Sel. di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mencantumkan dengan Hal. 17 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



benar dan jelas perihal dan maksud dari gugatannya dan hanya menyebutkan sebagai berikut:

3.1. dalam perihal dicantumkan : "Perlawanan terhadap Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan". Tanpa menguraikan nomor register perkara dan pengadilan mana atas Sita Eksekusi tersebut.

3.2. dalam maksud gugatan perlawanan Para Pelawan pada alinea awal dari gugatan perlawanan hanya tercantum :

"Perkenalkan:

- 1) Maher Algadri, bertempat tinggal di... dst.
- 2) Hasna Sahab (Shahab), bertempat tinggal di... dst.
- 3) Adien Mishaal Algadri, bertempat tinggal di... dst.
- 4) Emier Mishaar Algadri, bertempat tinggal di... dst.

Untuk mengajukan perlawanan ini memilih domisili hukum di kantor : selanjutnya bersama-sama disebut Para Pelawan ;

Dengan ini mengajukan Perlawanan melawan Trihatma Kusuma Haliman, beralamat di... dst."

4. Bahwa dari uraian-uraian Terlawan di atas jelaslah bahwa isi Surat Kuasa dari Para Pelawan tidak memenuhi Syarat Formil dan bahkan tidak sesuai dengan perihal dan maksud gugatan perlawanan Para Pelawan, sehingga gugatan perlawanan ini harus segera dihentikan oleh Yth. Majelis Hakim dan gugatan perlawanan Para Pelawan haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

II. Mengenai gugatan perlawanan Para Pelawan tidak sempurna dan menjadi tidak jelas/kabur (obscuur libel) karena perihal gugatan perlawanan dari Para Pelawan tidak mencantumkan Objek Perkara:

5. Bahwa dalam perihal gugatan perlawanan Para Pelawan hanya uraikan sebagai berikut : "Perlawanan terhadap Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan".

Tanpa mencantumkan nomor register perkara dan pengadilan mana yang mengeluarkan Sita Eksekusi.

Hal. 18 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



6. Sebagaimana telah diuraikan dalam Dalil butir 3 Jawaban Terlawan di atas, bahwa dalam gugatan perlawanan Para Pelawan yang didaftarkan oleh Para Pelawan dalam daftar perkara No. 541/Pdt.G.Plw/2015/PN.Jkt.Sel. di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mencantumkan dengan benar dan jelas perihal dan maksud dari gugatan perlawanannya dan hanya menyebutkan sebagai berikut:

6.1. dalam perihal dicantumkan : "Perlawanan terhadap Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan". Tanpa menguraikan nomor register perkara dan pengadilan mana atas Sita Eksekusi tersebut.

6.2. dalam maksud gugatan perlawanan Para Pelawan pada alinea awal dari gugatan perlawanan hanya tercantum :

"Perkenankan:

- 1) Maher Algadri, bertempat tinggal di... dst.
- 2) Hasna Sahab (Shahab), bertempat tinggal di... dst.
- 3) Adien Mishaal Algadri, bertempat tinggal di... dst.
- 4) Emier Mishaar Algadri, bertempat tinggal di... dst.

Untuk mengajukan perlawanan ini memilih domisili hukum di kantor :

selanjutnya bersama-sama disebut Para Pelawan ;

Dengan ini mengajukan Perlawanan melawan :

Trihatma Kusuma Haliman, beralamat didst.

Jelas terbukti Para Pelawan tidak mencantumkan maksud perlawanan apa dari gugatannya.

7. Bahwa dari uraian-uraian Terlawan di atas jelaslah bahwa perihal dan maksud dari gugatan perlawanan Para Pelawan tidak dicantumkan, tidak lengkap dan tidak jelas, sehingga gugatan perlawanan ini harus segera dihentikan oleh Yth. Majelis Hakim dan gugatan perlawanan Para Pelawan haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

III. Mengenai gugatan Para Pelawan tidak sempurna, bertentangan dan menjadi tidak jelas/kabur (obscuur libel) karena dalil dan petitum gugatan perlawanan mencampuradukkan antara Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang dengan Eksekusi Hak Tanggungan;

Hal. 19 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



8. Bahwa dalil butir 5 dan butir 6 gugatan perlawanan Para Pelawan diuraikan sebagai berikut:
 - 5) Bahwa terhadap tanah-tanah milik Pelawan I sampai dengan Pelawan IV tersebut telah diletakkan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tertanggal 24 Agustus 2015 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebanyak 4 (empat) buah, masing-masing dengan Nomor 25/Eks.HT/20151 PN.Jkt.Sel tertanggal 25 Agustus 2015.
 - 6) Bahwa sita eksekusi yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut didasarkan atas grosse Akta Pengakuan Hutang No. 63 tanggal 27 September 2013 yang dibuat dihadapan Indra Gunawan, SH, M.Kn., Notaris di Jakarta dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, masing-masing adalah sebagai berikut:
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama dst.
9. Bahwa selanjutnya dalam dalil posita butir 7-9 Pelawan I sampai dengan Pelawan IV keberatan atas sita eksekusi yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan mendalilkan Pelawan I tidak pernah menerima uang dari Terlawan.
10. Bahwa selanjutnya dalam petitumnya Para Pelawan antara lain mohon menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Juni 2015 jo. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 25/Eks.HT/2015/ PN. Jkt. Sel., tanggal 24 Agustus 2015 jo. 4 (empat) eksemplar Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, masing-masing Nomor : 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tertanggal 25 Agustus 2015, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
11. Bahwa petitum Para Pelawan telah mencampuradukkan dan mengkait-kaitkan antara:
 - a. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Juni 2015 yang melaksanakan pemanggilan untuk diberikan tegoran/peringatan melunasi hutang;
 - b. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 24 Agustus 2015;Hal. 20 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



- c. 4 (empat) eksemplar Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Hal mana keberatan atas suatu sita eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan seharusnya hanya terhadap penetapan sita eksekusinya saja bukan terhadap penetapan untuk pelaksanaan tegoran/peringatan melunasi hutang.

12. Bahwa selain itu apabila telah melewati Tahap Peringatan (Aanmaning) maka suatu keberatan dan perlawanan terhadap suatu penetapan sita eksekusi atau pelaksanaan sita eksekusi hanya bisa dibenarkan apabila :

- a. diajukan oleh pihak ketiga (derden verzet) berdasarkan hak milik yang bukan pihak tereksekusi atau termohon eksekusi, atau
- b. terjadi kesalahan atau kekeliruan terhadap Objek dari Sita Eksekusi.

13. Bahwa isi petitum Para Pelawan di atas jelas berbeda dengan dalil-dalil posita Para Pelawan sehingga menyebabkan gugatan perlawanan Para Pelawan menjadi tidak tepat dan tidak jelas (obscuur libel), sehingga gugatan perlawanan Para pelawan haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, maka Terlwan dengan ini mohon kepada Yth. Majelis Hakim agar berkenan memutuskan :

1. Menerima eksepsi dari Terlwan;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
3. Menghukum Para Pelawan secara tanggung-menanggung (tanggung renteng) untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, maka perkenankan Terlwan menyampaikan dalil-dalil Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlwan menolak dan menyangkal seluruh dalil gugatan dari Para Pelawan, kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Terlwan.
2. Bahwa mohon dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Eksepsi Terlwan di atas dianggap dimasukkan/dipergunakan kembali dan merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam Pokok Perkara ini.

Hal. 21 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



Mengenai timbul/lahirnya hutang Para Pelawan kepada Terlawan dijelaskan dan dibuktikan dengan bukti-bukti otentik yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sempurna dan menentukan :

3. Bahwa timbul/lahirnya hutang Pelawan I (TERMOHON EKSEKUSI I) kepada Terlawan (PEMOHON EKSEKUSI) secara jelas merupakan kehendak dan diakui sendiri oleh Pelawan I dan diuraikan/dijelaskan kata demi kata dalam PREMIS pada halaman 2 dan 3 dari Akta Pengakuan Hutang No. 63 tanggal 27 September 2013 (Bukti T-1), dan akta tersebut berlaku sebagai tanda penerimaannya (kwitansinya) yang sah.

Premis Akta Pengakuan Hutang No. 63 tanggal 27 September 2013 (Bukti T-1): "Pihak Pertama menerangkan dengan ini mengaku benar-benar dan sah berhutang kepada Pihak Kedua sejumlah uang sebesar US\$ 918.852,90 (sembilan ratus delapan belas ribu delapan ratus lima puluh dua koma sembilan nol dollar Amerika Serikat) yang apabila dikalikan dengan kurs tengah Bank Indonesia tanggal dua puluh enam September dua ribu tiga belas (26-9-2013) sebesar Rp. 11.453,5 (sebelas ribu empat ratus lima puluh tiga koma lima rupiah) menjadi sebesar Rp. 10.524.081.690,15 (sepuluh miliar lima ratus dua puluh empat juta delapan puluh satu ribu enam ratus sembilan puluh koma satu lima rupiah), untuk membayar hutang ke PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK dan Rp. 5.374.549.503,- (lima miliar tiga ratus tujuh puluh empat juta lima ratus empat puluh sembilan ribu lima ratus tiga rupiah) untuk membayar Pajak Penghasilan (PPH), atau seluruhnya sebesar Rp. 15.898.631.193,15 (lima belas miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus tiga puluh satu ribu seratus sembilan puluh tiga koma satu lima rupiah), jumlah mana yang telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama, sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaannya (kwitansinya) yang sah dan sejumlah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berikut dendanya yang terutang untuk 10 (sepuluh) tahun terakhir atas 15 (lima belas) bidang tanah seluruhnya seluas 28.155 m² (dua puluh delapan ribu seratus lima puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, di mana dalam Sertipikat dan/atau Akta Jual Belinya tertulis atas nama MAHER ALGADRI atau MAHER GADRI, dan perincian dan gambar denahnya dilekatkan pada minuta akta

Hal. 22 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI



Surat Pemyataan nomor 60, tanggal hah ini, yang dibuat di hadapan saya, Notaris.

-Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima baik pengakuan hutang yang dilakukan oleh Pihak Pertama."

4. Bahwa selain itu adanya hutang Pelawan I pada Bukti T-1 diperkuat dengan bukti Surat MAHER ALGADRI (Palawan I) tertanggal 26 September 2014 (Bukti T-2) yang mohon perpanjangan tempo penyelesaian pinjaman (hutang) beserta bunganya dalam waktu yang tidak terlalu lama.

Bukti-bukti mana saling mendukung dan memperkuat tentang hutang (pinjaman) Pelawan I kepada Terlawan.

5. Bahwa berdasarkan pada uraian-uraian Terlawan di atas, maka terjadi/lahirnya dan adanya hutang (pinjaman) Pelawan I kepada Terlawan tidak dapat dibantah dan disangkal, serta merupakan KEWAJIBAN HUTANG MURNI dari Pelawan I selaku Debitor (Termohon Eksekusi I) kepada Terlawan selaku Kreditor (Pemohon Eksekusi).

Dan ternyata dan terbukti pula bahwa gugatan perlawanan dari Para Pelawan hanya itikad buruk (te kwader trouw) dan akal-akalan untuk mengulur-ulur waktu pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara No. 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel., yang tidak boleh dibiarkan oleh Yth. Majelis Hakim.

Mengenai perkara No. 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. adalah Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Tanggun bukan Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR, serta tidak ada campur aduk bentuk grosse akta;

6. Bahwa eksekusi perkara No. 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. merupakan Eksekusi Hak Tanggungan atas Sertipikat-Sertipikat Hak Tanggungan (yang terdapat salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan), bukan atas Grosse Akta Pengakuan hutang (Mohon periksa perbedaan butir AF. EKSEKUSI GROSSE AKTA dan butir AF. EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN dalam "Buku IV Pedoman Pelaksanaan di Lingkungan Badan-Badan

Hal. 23 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



Peradilan", Edisi Revisi 2009 oleh Badan Pengawasan Mahkamah Agung R.I., halaman 519 - 523)

7. Bahwa Akta Pengakuan Hutang No. 63 tanggal 27 September 2013 (Bukti T-1) tidak pernah dikeluarkan dalam bentuk Grosse (Salinan Pertama dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa") oleh Notaris dan tidak diajukan Eksekusi Grosse Akta oleh Terlawan dalam Surat Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dalam eksekusi perkara, No. 25/Eks.HT/2015/ PN.Jkt.Sel.

8. Bahwa dalil-dalil Para Pelawan dalam gugatan perlawanannya memperlakukan dan mengkaitkan dengan Grosse Akta Pengakuan Hutang, yaitu memperlakukan :

- i. tentang bentuk dan eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang,
- ii. timbulnya hutang tidak murni dalam suatu Grosse Akta Pengakuan Hutang,
- iii. larangan Notaris mengeluarkan Grosse Akta Pengakuan Hutang (dicantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa") dalam hal subjek kreditor bukan Bank atau lembaga keuangan yang diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Pelepas Uang (Geldschieters Ordonantie, S. 1938-523).

Permasalahan-permasalahan dan larangan mana tidak berlaku dan tidak relevan terhadap:

- a. Akta Pengakuan Hutang secara notariil yang tidak dikeluarkan dalam bentuk Grosse (salinan pertama dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa");
- b. Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat (yang dilampirkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh PPAT);
- c. akta-akta hipotik (hypotheek) atas kapal laut dan pesawat terbang.

9. Bahwa dalil 10 gugatan perlawanan Para Pelawan mengutip pendapat M. Yahya Harahap tentang masalah campur aduk antara bentuk grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang (acknowledgement of

Hal. 24 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



indebtedness) dalam Edisi Pertama tahun 1987-1995 yang SUDAH DIHAPUS dalam Edisi Kedua tahun 2005-2014 dari buku "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata" oleh M. Yahya Harahap, S.H. Mohon periksa kembali.

Juga tidak relevan dengan Eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara No. 25/Eks.HT/2015/ PN.Jkt.Sel.

Pada KATA PENGANTAR (Edisi Kedua) tanggal 24 Mei 2005 dalam buku "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata" oleh M. Yahya Harahap, S.H. tercantum sebagai berikut:

"Cetakan pertama terbit pada tahun 1987. Berulang kali terbit sampai cetakan kelima pada tahun 1995. Akan tetapi, sampai cetakan kelima belum pernah diadakan perubahan dan perbaikan. Baru saat penerbitan cetakan pertama edisi kedua ini, penulis sempat melakukan perubahan dan perbaikan dalam rangka menyesuaikan dengan tuntutan perkembangan hukum (law development).

Perubahan dan perbaikan dst harus diaktualkan dengan keputusan tersebut.

Kedua, Bab 7 tentang Masalah Eksekusi Grosse Akta. Seluruhnya diubah dan diperbaiki serta diberi judul Eksekusi Jaminan Kredit. Perubahan didasarkan pada dua alasan. Pertama, tidak semua perjanjian kredit dijamin, dengan bentuk grosse akta. Banyak perjanjian kredit tanpa jaminan yang bersifat preferen (unsecured credit), namun pada suatu saat memerlukan eksekusi apabila debitur wanprestasi. Kedua, peraturan perundang-undangan telah mengalami perkembangan. Kredit yang berisi jaminan hak preferen (secured credit) tidak hanya Hipotek dan Gadai yang disebut dalam Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. Pasal 224 HIR, akan tetapi UU Nomor 4 Tahun 1996, telah menghadirkan Hak Tanggungan Atas Tanah, dan UU Nomor 42 Tahun 1999 memperkenalkan Jaminan Fidusia untuk Barang Bergerak. Sehubungan dengan itu, pembahasan yang menyeluruh mengenai Eksekusi Jaminan Kredit meliputi eksekusi pemenuhan Utang Tanpa Jaminan, dengan Jaminan Biasa, Hak

Hal. 25 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



Tanggung, Jaminan Fidusia, Gadai, Hipotek Kapal Laut, dan Hipotek Kapal Terbang.

Ketiga, penambahan Bab 15 yang berjudul Lembaga Paksa Badan (Gijzeling). dst.

Jakarta, 24 Mei 2005

Penulis,

M. Yahya Harahap

Sampai dengan saat ini Edisi Kedua buku tersebut telah mencapai Cetakan Ketujuh pada bulan Juli 2014. Karenanya kutipan Para Pelawan benar sudah tidak relevan lagi, bahkan sejak tanggal 9 April 1996 yaitu tanggal mulai berlakunya Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

10. Bahwa selain itu Para Pelawan telah mengutip secara tidak lengkap dan berupaya memberikan persepsi salah tentang permasalahan BENTUK TIDAK MURNI DARI GROSE AKTA dari Edisi Pertama (1987-1995) buku "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata" oleh M. Yahya Harahap. (Catatan Terlawan: Mohon periksa dalil butir 10 gugatan perlawanan Para Pelawan dan bandingkan dengan isi alinea lengkap pada halaman 196 yang ditulis dalam Edisi Pertama (1987-1995) buku "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata" oleh M. Yahya Harahap. Alinea 2 lengkap pada halaman 196 Edisi Pertama (1987-1995) buku "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata" oleh M. Yahya Harahap berbunyi:

"Berdasarkan pengamatan, kekeliruan pembuatan dokumen grose akta kebanyakan terjadi disebabkan kurang persisan memahami dan mendudukan pemisahan bentuk grose akta yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR. Tidak berlebihan jika dikatakan hampir semua dokumen grose akta yang dijumpai sering mencampuradukkan antara grose akta hipotik dengan pengakuan hutang. Akibatnya, grose akta yang diajukan ke pengadilan merupakan grose akta yang tidak jelas bentuknya. Jarang dijumpai bentuk grose akta yang MURNI. Karena selalu terdapat rumusan aktanya yang bercampur-baur antara hipotik dengan grose akta pengakuan hutang. Sedang menurut hukum, grose akta yang dapat dijalankan

Hal. 26 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



eksekusinya sebagai putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap hanyalah grose akta yang MURNI bentuknya." (Catatan Terlawan: Kutipan yang diketik dengan huruf tebal dan digarisbawahi tidak dicantumkan oleh Para Pelawan dalam dalil 10 gugatan perlawanannya) Selanjutnya tentang BENTUK TIDAK MURNI dari grose akta dijelaskan lebih lanjut oleh M. Yahya Harahap dalam halaman 198 Edisi Pertama (1987-1995) buku "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata" sebagai berikut: "Pada bagian pendahuluan, sudah disinggung adanya pencampuradukan antara grose akta hipotik dengan grose akta pengakuan hutang. Timbul anggapan yang keliru di sementara notaris maupun di kalangan masyarakat perbankan, bahwa grose akta hipotik sekaligus merupakan grose akta pengakuan hutang. Atau anggapan yang keliru berpendapat, bahwa grose akta hipotik merupakan kelanjutan grose akta pengakuan hutang. Bahkan kalau saya ambil contoh grose akta yang dibuat salah seorang notaris dalam perjanjian hutang, percampuradukan itu semakin tidak karuan. Pada tanggal 9 Februari 1985 telah dikeluarkan grechtelijke akta hipotik (No. 11/1/1985) atas hubungan hutang tersebut. Lantas pada tanggal 14 Maret 1985, notaris mengeluarkan grose akta pengakuan hutang atas nama. "Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha esa" (No. 89). Lucu, bukan? Sudah ada akta hipotik dan sertipikat hipotik, kok dikeluarkan lagi grose akta pengakuan hutang. Kacau, bukan?! Bukankah cara dan bentuk grose akta yang demikian jelas TIDAK MURNI? Oleh karena grose aktanya tidak murni, berarti tidak dapat dieksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR! Pemenuhan pembayarannya harus dilakukan melalui gugatan biasa. Bagaimana sebenarnya bentuk grose akta yang secara formal dianggap, sah dan mempunyai kekuatan eksekusi? Sampai sekarang praktek pengadilan masih tetap berpendapat, bahwa Pasal 224 HIR mengenai dan mengandung ketentuan:

- dua bentuk grose akta yang terdiri:
 - grose akta hipotik (grose akta van hypotheek); dan
 - grose akta pengakuan hutang (notarieele schuldbrieven);
- masing-masing bentuk grose akta tersebut MURNI berdiri sendiri, dan tidak boleh dicampur aduk; serta

Hal. 27 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



- o pada masing-masing bentuk grose akta tersebut, dengan sendirinya menurut hukum telah melekat kekuatan hukum eksekusi.

Begitulah persisnya bentuk grose akta yang diatur Pasal 224 HIR. Yakni ada dua bentuk grose akta yang masing-masing berdiri sendiri, yang terdiri dari grose akta hipotik dan grose akta pengakuan hutang. Antara kedua bentuk dimaksud tidak boleh dicampur aduk atau saling bertindih dalam satu objek hutang yang sama. Yang diperkenankan hukum ialah MEMILIH salah satu dari bentuk tersebut. Para pihak yang mengadakan perjanjian kredit boleh memilih bentuk hipotik atau grose akta pengakuan hutang. Kalau sudah jatuh pilihan kepada bentuk grose akta pengakuan hutang, perjanjian kredit yang bersangkutan tidak boleh lagi ditimpali dengan bentuk perjanjian hipotik. Sebaliknya, kalau bentuknya telah mereka pilih hipotik, tidak dibolehkan menimpalnya dengan grose akta pengakuan hutang ...dst."

11. Bahwa Terlawan selaku Kreditor/Pemohon Eksekusi tidak pernah mencampuradukkan 2 (dua) bentuk grose akta, karena Akta Pengakuan Hutang No. 63 tanggal 27 September 2013 (Bukti T-1) tidak, pernah dikeluarkan dalam bentuk Grosse (Salinan Pertama dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa") oleh Notaris. Jadi, yang dikeluarkan bentuk grosse akta hanya Sertipikat Hak Tanggungan oleh pihak Kantor Pertanahan BPN setempat.

12. Bahwa di samping tidak ada campur aduk bentuk grosse akta dalam eksekusi perkara No. 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel., maka permasalahan bentuk tidak murni grose akta dalam Pasal 224 HIR sudah tidak relevan lagi sejak tanggal 9 April 1996 yaitu sejak berlakunya Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, setidaknya yang berkaitan dengan hak tanggungan atas hak-hak atas tanah.

Perlu kami ingatkan lagi bahwa pembahasan M. Yahya Harahap tentang permasalahan campur aduk bentuk grose akta dalam Edisi Pertama (1987-1995) halaman 196-203 sudah dihapus dan diperbaiki pada Edisi Kedua (Cetakan Pertama Oktober 2005 s.d. Cetakan Ketujuh Juli 2014) dari buku "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata".

Hal. 28 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



13. Bahwa syarat bentuk Pengakuan Hutang yang murni hanya terhadap Grosse Akta Pengakuan Hutang yang diajukan Eksekusi Grosse Akta ke pengadilan dengan menggunakan landasan ketentuan Pasal 224 HIR. Kalau Akta Pengakuan Hutang tidak dibuat dalam bentuk Grosse Akta dan hanya dijadikan perjanjian kredit (pengakuan hutang) sebagai perikatan pokok dengan jaminan berupa Hak Tanggungan, Hipotik (kapal laut terdaftar dan pesawat udara), Fidusia atau Gadai, maka tidak disyaratkan bentuk murni dari Akta Pengakuan Hutangnya.
14. Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) setempat dengan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sedangkan lampirannya berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat dan diterbitkan oleh Pejabat Akta Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bukan oleh Notaris dan tidak didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR, tapi Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
15. Bahwa dalil 11 gugatan perlawanan Para Pelawan mengutip pendapat H. Atja Sondjaja, S.H. yang isinya hanya membahas tentang syarat dan eksekusi dari Grosse Akta Pengakuan Hutang karenanya :
- Bahwa dalil bukan syarat kreditor dan bentuk dari akta pengakuan hutang yang tidak dibuat dalam bentuk grosse akta;
 - bukan syarat kreditor dan bentuk dari grosse akta hipotik maupun Sertipikat Hak Tanggungan;
 - tidak relevan dengan eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara No. 25/Eks.HT/2015/PN. Jkt.Sel.

Mohon periksa perbedaan bentuk dan pelaksanaan eksekusi dari Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Sertipikat Hak Tanggungan dalam "Buku IV Pedoman Pelaksanaan di Lingkungan Badan-Badan Peradilan". Edisi Revisi 2009 oleh Badan Pengawasan Mahkamah Agung R.I., halaman 519 - 520 pada butir AF. EKSEKUSI GROSSE AKTA dan butir AF. EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.

Mengenai Eksekusi Hak Tanggungan perkara No. 25/Eka.HT/2015/PN.Jkt.Sel. telah melewati Tahap Peringatan Hal. 29 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



(Aanmaning), dan Tahap Sita Eksekusi, maka Para Pelawan tidak mempunyai dasar dan alas hak untuk mengajukan dalil-dalil perlawanan sebagaimana dalam gugatannya, apalagi dalil-dalilnya tidak relevan, ngawur dan akal-kalan semata :

16. Bahwa karena Eksekusi Hak Tanggungan perkara No. 25/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel. di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melewati Tahap Peringatan (Aanmaning) maka suatu keberatan dan perlawanan terhadap suatu penetapan sita eksekusi atau pelaksanaan sita eksekusi hanya bisa dibenarkan apabila diajukan oleh pihak ketiga (derden verzet) berdasarkan hak milik yang bukan pihak tereksekusi atau termohon eksekusi, atau apabila terjadi kesalahan atau kekeliruan terhadap Objek dari Sita Eksekusi.
17. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam dalil 3 - 5 Jawaban Pokok Perkara Terlawan ini bahwa adanya KEWAJIBAN HUTANG MURNI dari Pelawan I selaku Debitor (TERMOHON EKSEKUSI I) kepada Terlawan selaku Kreditor (PEMOHON EKSEKUSI) telah secara sempurna, mengikat dan menentukan, bahkan kata demi kata, dibuktikan dalam :
 - a. Akta Pengakuan Hutang No. No. 63 tanggal 27 September 2013, dibuat di hadapan Indra Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta (Bukti T-1);
 - b. Surat yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh MAHER ALGADRI (Pelawan I) tertanggal 26 September 2014 (Bukti T-2) yang mohon perpanjangan tempo penyelesaian pinjaman (hutang) beserta bungyadalam waktu yang tidak terlalu lama.
18. Bahwa dari uraian-uraian Terlawan di atas, ternyata dan terbukti bahwa daill-daill gugatan perlawanan Para Pelawan hanya berupaya menyangkal atau mengelak kewajiban pembayaran hutang (pinjaman) Pelawan I kepada Terlawan, padahal sudah ada bukti akta otentik yang mengikat secara sempurna dan menentukan, serta didukung oleh bukti-bukti lain yang berkaitan. Dan Pelawan II s.d. Pelawan IV merupakan pihak tereksekusi yang bukan merupakan pihak ketiga. Karenanya gugatan Para

Hal. 30 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



Pelawan hanya berupaya mengulur-ulur waktu dan tidak boleh dibiarkan oleh Yth. Majelis Hakim.

19. Bahwa oleh karena dalil-dalil Jawaban Terlawan didasarkan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum yang benar dan tepat, serta tidak dapat disangkal kebenarannya, maka gugatan Para Pelawan haruslah harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) dan Para Pelawan dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, maka Terlawan dengan ini mohon agar Yth. Majelis Hakim berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi dari Terlawan;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, maka :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (ex aequo et bono).

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tanggal 17 Februari 2016, Nomor : 541/Pdt.G.Plw/2015/ PN.Jkt.Sel. yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Terlawan untuk sebagian ;
2. Menyatakan Surat Kuasa Para Pelawan tidak memenuhi syarat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima;
Hal. 31 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 626.000,- (enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Telah membaca :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Para Pembanding semula Para Pelawan menerangkan bahwa pada tanggal 01 Maret 2016, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 17 Pebruari 2016 Nomor 541/Pdt.G.Plw/2015/PN. Jkt.Sel.;
2. Memori banding tertanggal 29 Juni 2016 yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Pelawan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 29 Juni 2016;
3. Surat Pemberitahuan Adanya Banding kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 26 Juli 2016;
4. Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 26 Juli 2016;
5. Kontra Memori banding tertanggal 11 Agustus 2016 yang diajukan oleh Terbanding semula Terlawan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 11 Agustus 2016;
6. Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding tertanggal 12 Agustus 2016 kepada Para Pembanding semula Para Pelawan;
7. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding kepada Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 28 Juni 2016; kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 26 Juli 2016 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

Menimbang, bahwa memori banding dari Para Pembanding semula Terlawan pada pokoknya berisi sebagai berikut :

- Para Pembanding keberatan dengan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan pada pokoknya, bahwa oleh karena eksepsi Terbanding dikabulkan sebagian, maka pokok perkara dalam gugatan ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 32 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemanding (vide Bukti P.I s/d P.IV-1 s.d P.I s/d P.IV-30 dan saksi), sedangkan bukti-bukti yang diajukan Para Pemanding tersebut telah membuktikan bahwa Akta Pengakuan Hutang No.63 tanggal 27 September 2013 yang dibuat antara Pemanding I dan Terbanding dihadapan Indra Gunawan, SH.,MKn., Notaris di Jakarta tersebut telah tidak murni sifatnya. Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum, karenanya putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Perlawanan Para Pemanding tidak dapat diterima sudah sepatutnya dibatalkan;
- Bahwa Eksekusi yang diajukan oleh Terbanding tidak dapat dilaksanakan, karena pemberi hutang dalam Akta Pengakuan Hutang No.63 tanggal 27 September 2013 yang dibuat antara Pemanding I dan Terbanding dihadapan Indra Gunawan, SH. Mkn., Notaris di Jakarta, yang menjadi dasar permohonan eksekusi Terbanding, bukan badan hukum atau lembaga keuangan yang sah;

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Pemanding semula Terlawan pada pokoknya berisi sebagai berikut :

- Bahwa Memori Banding Para Pemanding tidak berdasar dan beralasan, karena pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat, benar dan cukup;
- Bahwa gugatan Perlawan yang diajukan Pemanding sama sekali tidak beralasan dan hanya bertujuan untuk mengulur-ulur dan menunda pembayaran kewajiban/hutang Pemanding kepada Terbanding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Hal. 33 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 579/PDT/2016/PT.DKI turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 541/Pdt.G.Plw/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 17 Pebruari 2016, serta memori banding yang diajukan oleh kuasa Para Pembanding semula Para Pelawan tersebut, ternyata tidak ada hal – hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, akan tetapi keberatan–keberatan yang dituangkan Para Pembanding semula Para Pelawan dalam memori banding yang disampaikan secara panjang lebar hanyalah merupakan dalil – dalil ulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan–alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan–alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui, dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan–alasan dan pertimbangan–pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 541/Pdt.G.Plw/2015/PN.Jkt.Pst. tanggal 17 Pebruari 2016 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Pelawan tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah dirubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Hal. 34 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



MENGADILI ;

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 541/Pdt.G.Plw/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 17 Pebruari 2016, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seartus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **RABU** tanggal **16 NOPEMBER 2016** oleh Kami: **ESTER SIREGAR, SH.,MH.** selaku Hakim Ketua Majelis, **MOH. EKA KARTIKA E M, SH., M.Hum.** dan **Dr. SISWANDRIYONO, SH.,M.Hum.** masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 579/PEN/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 30 September 2016, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding, putusan mana diucapkan pada **JUM'AT** tanggal **18 NOPEMBER 2016**, di muka sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis yang di dampingi oleh Hakim-hakim Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh **ISRAEL SITUMEANG, SH.,MH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut, berdasarkan surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta No 579/PDT/2016/PT.DKI., tanggal 30 September 2016, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **MOH. EKA KARTIKA E M, SH.,M.Hum.**

ESTER SIREGAR, SH.,MH.

2. **Dr.SISWANDRIYONO,SH.,M.Hum.**

Hal. 35 dari 36 hal Put.No.579/Pdt/2016/PT.DKI.



PANITERA PENGGANTI,

ISRAEL SITUMEANG, SH.MH.

Rincian biaya perkara :

1. Meterai.....Rp. 6.000,-
 2. Redaksi.....Rp. 5.000,-
 3. Pemberkasan.....Rp. 139.000.- +
- JumlahRp. 150.000,-