



**P U T U S A N**

Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016

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

memeriksa perkara perdata khusus permohonan gugatan lain-lain pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**REZKY ARDHA SUPRIADI**, bertempat tinggal di Jalan Cik Ditiro I Nomor 3, RT 001, RW 002, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Afrian Bondjol, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan K.H. Ahmad Dahlan Nomor 41, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

terhadap:

- 1. HARRY SUGANDA** (Dalam Pailit), bertempat tinggal di Jalan Sapiie III Nomor 2-B, RT 001, RW 001, Pasar Baru, Sawah Besar, Jakarta Pusat;
- 2. LINDA**, bertempat tinggal di Jalan Gamprit 2 Ujung Nomor 89, RT 008, RW 014, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rudyantho, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Menara Palma 8<sup>th</sup> Floor Unit 8-06, Jalan HR. Rasuna Said Blok X-2 Kav.6, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2016;
- 3. PT BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk.**, diwakili oleh Endy PR Abdurrahman, selaku Direktur Utama, berkedudukan di Muamalat Tower, Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 16A-18, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Darmawan, dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2016;
- 4. INDRASARI KRESNADJAJA, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Tirtayasa VII Nomor 75, Kebayoran Baru, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rudyantho, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Menara Palma 8<sup>th</sup> Floor Unit 8-06, Jalan HR. Rasuna Said Blok X-2

Halaman 1 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kav.6, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2016;

**5. YANA SUPRIATNA, S.H.**, bertempat tinggal di YSA Law Office, Jalan Setiabudi VI Nomor 35, Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bhoma Satriyo Anindito, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Penthouse Plaza Marein Lantai 23, Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 76-78, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

Dan

**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA IV**, berkedudukan di Jalan Prapatan Nomor 10, Senen, Jakarta Pusat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah mengajukan permohonan gugatan lain-lain di depan persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada pokoknya sebagai berikut:

Tentang kedudukan hukum (*legal standing*) dan kepentingan Penggugat;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 0042/Gondangdia/2010 ("objek sengketa");
2. Bahwa atas objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat telah dilakukan akta jual beli dan telah dibebankan hak tanggungan kepada Tergugat III, informasi mana telah diketahui oleh Penggugat setelah diterbitkan Surat Nomor S-142/RBP-BMUI.Lit.Som/2016 tanggal 16 Februari 2016 dari kantor kuasa hukum Tergugat III perihal Himbauan Pengosongan Asset Jaminan Harry Suganda (Dalam Pailit) (*in casu* Tergugat I) dimana

Halaman 2 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



dinyatakan objek sengketa telah tercatat atas nama Tergugat I dan telah dibebani hak tanggungan;

3. Bahwa berdasarkan surat tersebut di atas, ternyata diketahui bahwa sebelumnya Tergugat III telah menggunakan objek sengketa sebagai jaminan atas hutang antara Tergugat I dan Tergugat III dengan nilai penjaminan atas objek sengketa sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 80/2016;
4. Bahwa dalam perkembangannya, Tergugat I telah dinyatakan dalam keadaan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (untuk selanjutnya disebut Undang Undang Kepailitan) yang menyatakan:  
Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan:
  1. Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini;
  6. Bahwa terkait dengan adanya Putusan Pailit Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst terhadap Tergugat I, telah ditunjuk Kurator saudara Yana Supriatna, S.H., (Tergugat V);
  7. Bahwa sebagaimana Pasal 3 ayat (1) dan penjelasan Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yaitu berbunyi:  
"Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini, diputuskan oleh pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum debitor";
  8. Bahwa Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Kepailitan menyatakan:  
Yang dimaksud dengan "hal-hal lain", adalah antara lain, *actio pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana debitor, kreditor, kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan curator terhadap direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya;  
Hukum acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk "hal-hal lain" adalah sama dengan hukum acara perdata yang berlaku bagi perkara



permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya;

9. Bahwa Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Kepailitan menyatakan:  
(1) Tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap curator;
10. Bahwa Pasal 299 Undang Undang Kepailitan menyatakan: Kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini maka hukum acara yang berlaku adalah hukum acara perdata;
11. Bahwa Pasal 195 ayat (6) HIR menyatakan:  
Perlawanan terhadap putusan juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu;  
Pasal 206 ayat (6) Rbg menyatakan:  
Perlawanan, juga yang datang dan pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum dimana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan Hakim;
12. Bahwa berdasarkan ketentuan Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Kepailitan, yang dapat dimasukkan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan lain-lain yang masuk dalam proses Kepailitan Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst salah satunya adalah perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan;
13. Bahwa mengingat Harry Suganda/Tergugat I telah dinyatakan pailit, maka tanah yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m<sup>2</sup> masuk dalam sita umum proses kepailitan Harry Suganda/Tergugat I, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang Undang Kepailitan *juncto* Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Kepailitan *juncto* Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Kepailitan *juncto* Pasal 299 Undang Undang Kepailitan *juncto* Pasal 195 ayat (6) HIR *juncto* Pasal 206 ayat (6) Rbg, maka perlawanan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) mengenai boedel harta pailit, tersebut harus diajukan terhadap kurator melalui pengadilan niaga dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo*, diajukan melalui Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

14. Bahwa sebagai bahan pertimbangan, Mahkamah Agung RI melalui Putusan Nomor 46 K/Pdt/2007 tanggal 16 Mei 2007 dalam pertimbangannya pada halaman 45 angka 4 menyatakan bahwa:

Bahwa dengan memperhatikan pengertian kepailitan sebagai sita umum tersebut di atas, Pasal 1 butir 1, Pasal 3 ayat 1 beserta penjelasannya, Pasal 1 butir 1, Pasal 26 ayat 1 dan Pasal 299 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 serta Pasal 195 ayat 6 HIR, maka Mahkamah Agung berpendapat perlawanan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) mengenai boedel pailit, tersebut harus diajukan terhadap kurator melalui pengadilan niaga;

15. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan dan alasan-alasan tersebut di atas adalah tepat dan benar apabila Penggugat dalam hal ini mengajukan gugatan berupa perlawanan terhadap sita umum akibat adanya kepailitan Harry Suganda/Tergugat I atau debitor pailit melalui Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga sudah harus dan sepantasnya gugatan ini diterima dan diperiksa pada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Dalam Pokok Perkara;

Tentang Duduk Permasalahan;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I dengan luas 887 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) serta batas-batas sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 00042/2002 ("objek sengketa");
2. Bahwa Tergugat I adalah orang perorangan yang juga menjabat selaku direktur PT Rockit Aldeway yang keduanya telah dinyatakan pailit pada tanggal 29 Desember 2015, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Jkt.Pst., tertanggal 29 Desember 2015;
3. Bahwa Tergugat II adalah perorangan yang dikenal Penggugat untuk membantu pendanaan kerjasama dan menganjurkan bekerjasama dengan Tergugat I;

Halaman 5 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016

#### 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)



4. Bahwa sebelumnya, Penggugat telah mengadakan suatu kerja sama pemberian fasilitas anjak piutang di PT Karya Teknik Multifinance ("PT KTM") dengan plafond Rp23.646.964.001,00 (dua puluh tiga miliar enam ratus empat puluh enam juta sembilan ratus enam puluh empat ribu satu rupiah) termasuk bunga dan tunggakan, dimana terhadap objek sengketa telah dijadikan jaminan pembayaran terhadap fasilitas pembiayaan yang dilakukan tersebut;
5. Bahwa dalam perkembangannya, Tergugat II dengan rangkaian tipu muslihat menganjurkan kepada Penggugat untuk mengalihkan pembiayaan dari PT KTM tersebut kepada Tergugat I;
6. Bahwa pengalihan pembiayaan tersebut pada dasarnya merupakan suatu proses hutang piutang biasa dimana Penggugat melakukan pemindahan hutang dari PT KTM kepada Tergugat I, dengan jaminan objek sengketa sebatas hanya sebagai jaminan hutang piutang dan bukan sebagai dasar jual-beli tanah dan bangunan;
7. Bahwa kemudian dalam prosesnya Tergugat I dengan menggunakan segala tipu muslihatnya kemudian mengatakan kepada Penggugat agar jaminan objek sengketa yang digunakan untuk menjamin perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dibuat dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan alasan agar kerjasama pendanaan Tergugat I dapat segera cair mengingat Tergugat I bukanlah suatu lembaga pembiayaan dan/atau lembaga keuangan;
8. Bahwa kemudian Tergugat I bersama-sama Tergugat II telah menyiapkan segala dokumen beserta penunjukan notaris (*in casu* Tergugat IV);
9. Bahwa faktanya saat melakukan penandatanganan perjanjian hanya Tergugat II dan Tergugat IV yang ada di tempat dan tanpa kehadiran Tergugat I, kemudian Penggugat disodorkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014 oleh Tergugat II dan Tergugat IV;
10. Bahwa Penggugat kemudian kembali memastikan kepada Tergugat II terkait hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I hanyalah hutang piutang dengan asset milik Penggugat sebagai jaminannya;
11. Bahwa adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 19 Februari 2014 yang di dalamnya juga terdapat surat kuasa menjual menunjukkan adanya persekongkolan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat IV mengingat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah didasarkan pada adanya hutang piutang. Dengan demikian seharusnya antara Penggugat dengan Tergugat I cukup dibuatkan



perjanjian pinjam meminjam, akta pengakuan utang oleh Tergugat IV dengan jaminan berupa rumah milik Penggugat;

12. Bahwa seharusnya Tergugat IV dapat memahami dengan saksama dan untuk kemudian menuangkan keinginan penghadap secara tepat dan sempurna ke dalam akta yang dibuatnya sesuai dengan kebutuhan dan keinginan penghadap, hal ini merupakan kekeliruan yang dilakukan Tergugat IV, karena telah dinyatakan oleh Penggugat dan berulang-ulang bahwa tujuan menghadap adalah guna menjaminkan asset milik Penggugat kepada Tergugat IV sebatas hanya sebagai jaminan hutang;

13. Bahwa selain itu Tergugat I bersama-sama Tergugat II meminta agar Penggugat menandatangani akta kuasa menjual yang mengandung cacat formil, dimana pemberian kuasa mutlak merupakan bentuk kuasa yang dilarang di dalam praktek perpindahan hak atas tanah;

Bahwa hal tersebut dinyatakan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988:

“Bahwa surat kuasa mutlak mengenai jual beli tanah, tidak dapat dibenarkan karena dalam praktik sering disalahgunakan untuk penyelundupan jual beli tanah”;

Selanjutnya, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor Reg: 1400 K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003 yang menegaskan:

“Pengalihan hak ke atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak adalah batal demi hukum”;

Kemudian disebutkan pula di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang mulai berlaku tanggal 6 Maret 1982 telah melarang pemberian kuasa mutlak dimaksud untuk melakukan jual beli tanah;

14. Bahwa Penggugat dengan iktidak baik selama kerjasama pendanaan selalu membayar pokok hutang kepada Tergugat I disertai dengan bunga;
15. Bahwa perlu diketahui Penggugat dan Tergugat I tidak pernah bertemu dan berkomunikasi dalam bentuk apapun secara langsung, dimana faktanya Tergugat II yang selalu aktif termasuk menyiapkan seluruh dokumen-dokumen yang diperlukan;
16. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat I lainnya adalah melakukan Akta Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014 dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014 dan dengan dasar itu, kemudian dilakukan balik nama terhadap sertifikat-sertifikat sebagaimana dimaksud;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa diketahui Tergugat I secara melawan hukum bertindak selaku penjual dan selaku pembeli pada Akta Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014 membuat seolah-olah perbuatan tersebut benar dan terang dengan dasar Akta Kuasa Menjual Nomor 34 tanggal 19 Februari 2014 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014;
18. Bahwa pada kenyataannya Penggugat tidak pernah diberitahu oleh Tergugat I dan Tergugat II sehubungan dengan dilaksanakannya akta jual beli atas tanah berikut bangunan milik Penggugat, dimana informasi tersebut diketahui secara lengkap setelah diterbitkan Surat Nomor S-142/RBP-BMUI.Lit.Som/2016 tanggal 16 Februari 2016 dari kantor kuasa hukum Tergugat III perihal Himbauan Pengosongan Asset Jaminan Harry Suganda (Dalam Pailit) (*in casu* Tergugat I) dinyatakan objek sengketa telah tercatat atas nama Tergugat I dan telah dibebani hak tanggungan, dengan dasar Akta Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 19 Februari 2014 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 19 Februari 2014;
18. Bahwa asset-asset berupa properti milik Penggugat diatasnamakan secara melawan hukum oleh Tergugat I berdasarkan dokumen maupun sertifikat sertifikat tanah;
19. Bahwa terdapatnya iktikad tidak baik dan hal-hal yang tidak wajar menjadi alasan yang tepat dan cukup menurut hukum untuk membatalkan akta-akta sebagaimana dimaksud hal ini disebutkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663/K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 menyatakan:  
"Bahwa meskipun jual beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundang-undangan agrarian, jual beli tersebut harus dinyatakan batal (*nietig*) karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau dengan iktikad yang tidak jujur";
20. Bahwa asset-asset milik Penggugat secara melawan hukum dijadikan jaminan kepada Tergugat III dengan nilai penjaminan sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah) yang nyatanya tidak dapat dilunasi Tergugat I;
21. Bahwa Tergugat III sepatutnya mengetahui tanah dan bangunan yang dikenal di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 0042/Gondangdia/2010 adalah asset Penggugat dengan terlebih dahulu dilakukan pengecekan atas jaminan tersebut;

Halaman 8 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016

#### 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

22. Bahwa kemudian berdasarkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Jkt.Pst., tanggal 29 Desember 2015, telah menyatakan menolak rencana perdamaian debitor (*in casu* Tergugat I) (dalam PKPU) telah dinyatakan pailit dalam segala akibat hukumnya;
23. Bahwa dengan telah dinyatakan pailitnya Tergugat I, maka objek sengketa yang dimiliki secara melawan hukum oleh Tergugat I masuk ke dalam boedel pailit dari Tergugat I, yang mana saat ini akan dilakukan pelelangannya oleh Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
24. Bahwa terkait adanya rencana lelang terhadap boedel pailit Harry Suganda (Dalam Pailit) (*in casu* Tergugat I) dimana di dalamnya termasuk objek sengketa milik Penggugat yang dimiliki secara melawan hukum oleh Tergugat I, untuk itu Penggugat telah mengajukan surat permohonan penangguhan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 13 April 2016 dan 19 April 2016;
25. Bahwa Tergugat V telah memasukkan tanah yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 0042/Gondangdia/2010 sebagai boedel pailit dari Harry Suganda/Tergugat I;
26. Bahwa selain itu pelaksanaan lelang melanggar Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksana lelang yang berbunyi sebagai berikut:

"Dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dan kreditor dari pemegang hak agunan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit, maka pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan undang-undang kepailitan";
27. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang dan hak tanggungan dari pihak lain (dalam hal ini tim kurator PT Bank Muamalat/*in casu* Tergugat III) selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, pelaksanaan lelang harus dilakukan berdasarkan titel eksekutorial melalui pengadilan negeri. Oleh karena itu tindakan Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk

Halaman 9 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas boedel pailit Harry Suganda (Dalam Pailit)/*in casu* Tergugat I harus dihentikan;

28. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I (dalam pailit) tidak memiliki alasan hukum untuk menjaminkan agunan Penggugat kepada Tergugat III, dan dengan adanya permohonan penangguhan pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat maka sudah harus dan sepantasnya Turut Tergugat menunda pelaksanaan lelang;

29. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara *a quo* dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat;

Dalam Provisi:

1. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat selama perkara diperiksa, diputus dan diadili berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar berkenaan memberikan putusan provisi terlebih dahulu selama perkara belum berkekuatan hukum tetap/*in kracht van gewijsde* adapun berupa:
  - a. Memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat dan pihak ketiga lainnya untuk menghentikan seluruh kegiatan transaksi dalam bentuk apapun yang mengakibatkan peralihan hak yang menggunakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 36 tanggal 19 Februari 2014 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 19 Februari 2014, serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 38 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dan dihadapan Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta/*in casu* Turut Tergugat I dan Akta Jual Beli Nomor 42/2014 tanggal 8 Oktober 2014 serta Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 81/2016 Peringkat I atas nama Tergugat III yang dibuat oleh dan dihadapan notaris/PPAT Lily Harjati Soedewo di Jakarta, sebagai dasar transaksi;
  - b. Menyatakan tidak dapat dilakukan lelang terhadap Hak Tanggungan Nomor 81/2016 Peringkat I atas nama Tergugat III sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap/*in kracht van gewijsde*;
  - c. Menyatakan putusan provisi dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya dari Para Tergugat dan Turut Tergugat maupun pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pemohon mohon kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghentikan segala tindakan dalam bentuk apapun yang mengakibatkan peralihan hak terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 0042/Gondangdia/2010 ("objek sengketa");
2. Menyatakan tidak dapat dilakukan lelang terhadap objek sengketa yang didasarkan pada Hak Tanggungan Nomor 80/2016 Peringkat I atas nama Tergugat III sampai diperolehnya putusan yang berkekuatan hukum tetap/ *inkracht van gewijsde*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I secara tidak sah dan melawan hukum memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 0042/Gondangdia/2010;
3. Menyatakan bahwa asset-asset berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 0042/Gondangdia/2010, merupakan hak milik Penggugat dan mengikat menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa akta-akta di bawah ini, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat pada seluruhnya segera dan

Halaman 11 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seketika setelah putusan ini dibacakan walaupun ada upaya hukum lain yang mungkin ditempuh Tergugat I (*uitvoerbaar bij voorraad*):

- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 36 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;
  - b. Akta Kuasa Menjual Nomor 34 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;
  - c. Akta Jual Beli Nomor 42/2014 tanggal 8 Oktober 2014 yang dibuat;
  - d. Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 80/2016 Peringkat I atas nama Tergugat III;
  - e. Beserta sertifikat-sertifikat yang telah dilakukan balik nama oleh Tergugat I;
  5. Memerintahkan Tergugat V mengeluarkan dan/atau tidak memasukkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 0042/Gondangdia/2010, dari boedel pailit;
  6. Menghukum Tergugat III, Tergugat V dan Turut Tergugat serta untuk membatalkan dan/atau tidak melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 0042/Gondangdia/2010 di KPKNL Jakarta IV/*in casu* Turut Tergugat;
  7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bertanggung jawab secara tanggung renteng atas segala akibat hukum pelaksanaan lelang di KPKNL Jakarta IV/*in casu* Turut Tergugat;
  8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
  9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lain;
  10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara *a quo*;
- Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 12 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap permohonan pernyataan pailit tersebut, Tergugat II, III, IV, V dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat II:

Eksepsi kompetensi absolut;

1. Bahwa Penggugat terlebih dahulu mendalilkan adalah sebagai pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cik Ditiro I Nomor 3, RT 001, RW 002, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 0042/Gondangdia/2010 ("objek sengketa");
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan lain-lain (perlawanan pihak ketiga) terkait "objek sengketa" di pengadilan niaga dikarenakan adanya Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 106/Pdt.Su-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 11 Februari 2015;
3. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya memohon agar Majelis Hakim menyatakan batal demi hukum semua akta-akta yang terkait dengan objek sengketa beserta sertifikat-sertifikat yang telah dilakukan balik nama oleh Tergugat I;
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat telah keliru mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk membatalkan akta-akta beserta sertifikat-sertifikat terkait suatu hak kepemilikan atas tanah dan bangunan;
5. Bahwa oleh karena gugatan untuk membatalkan akta-akta beserta sertifikat-sertifikat merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Eksepsi *disqualification*;

6. Bahwa Penggugat pada halaman 2 angka 1 mendalilkan adalah sebagai pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cik Ditiro I Nomor 3, RT 001, RW 002, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II. Selanjutnya pada halaman 4 angka 1, Penggugat mendalilkan adalah sebagai pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati

Halaman 13 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016

#### 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)

Halaman 13



sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I. Bahwa dalam berkas gugatan tidak diketahui dan tidak dijelaskan siapa yang dimaksud dengan Penggugat I dan Penggugat II, sehingga dengan demikian tidak jelas kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat terhadap objek sengketa;

7. Bahwa oleh karena Penggugat bukanlah pihak yang berhak atas objek sengketa (yang atas nama Penggugat I maupun yang atas nama Penggugat II) maka dengan demikian Penggugat sudah seharusnya di diskualifikasi, karena bukan Penggugatlah yang seharusnya menggugat, atau Penggugat adalah orang yang dinyatakan tidak berhak mengajukan gugatan;

Eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*);

8. Bahwa dalil-dalil Penggugat terkait objek sengketa juga tidak jelas, karena Penggugat mendalilkan adanya 2 (dua) objek sengketa yang berbeda yaitu sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cik Ditiro I Nomor 3, RT 001, RW 002, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dan sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I;
9. Bahwa Penggugat dalam gugatannya juga tidak secara jelas menyebutkan sertifikat-sertifikat mana yang dimintakan pembatalan oleh Penggugat, sementara dalam gugatannya Penggugat mendalilkan kepemilikan atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Cik Ditiro I Nomor 3, RT 001, RW 002, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia, artinya apakah Penggugat meminta pembatalan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atau ada sertifikat lain yang dimaksud oleh Penggugat, hal ini tidaklah diuraikan secara jelas dan terang oleh Penggugat. Dikarenakan tidak adanya kejelasan dan kesesuaian antara posita dan petitum menjadikan gugatan Penggugat kabur;
10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat III:



A. Gugatan Penggugat mengandung cacat formil salah pihak (*error in persona*);

1. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena mengandung cacat formil *error in persona*, berdasarkan alasan dan fakta-fakta sebagaimana uraian di bawah ini;
2. Bahwa Penggugat mendasarkan dalil gugatannya pada ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan 26 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("Undang Undang Kepailitan") sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 7 dan 9 halaman 3, dimana Penggugat mempermasalahkan boedel pailit berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia yang terdaftar atas nama Tergugat I ("objek sengketa") dan menyatakan sebagai pemilik yang berhak atas objek sengketa;
3. Bahwa memperhatikan pokok gugatan Penggugat dimaksud di atas, maka seharusnya gugatan *a quo* hanya ditujukan kepada kurator *ic* Tergugat V. Namun faktanya Penggugat telah menarik pihak lain sebagai pihak Tergugat dan Turut Tergugat, termasuk Tergugat III;
4. Bahwa sesungguhnya tidak pernah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III, sehingga tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk menjadikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*, apalagi mengajukan tuntutan terhadap Tergugat III (*vide* petitum dalam provisi dan petitum angka 6 dan 7). Hal ini juga merujuk pada pendapat ahli hukum sebagai berikut:

- Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya Hukum Perjanjian, cetakan ke XII, halaman 1, menyatakan bahwa:  
"Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu";
- Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, cetakan ketiga tahun 1981 halaman 32 yaitu: "hanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum sajalah yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak";

Dari definisi pengertian dan pendapat yang diberikan oleh Prof. Subekti, S.H., dan Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., tersebut, suatu tuntutan



hanya dapat diajukan apabila terdapat hubungan hukum antara pihak yang menuntut dengan pihak yang dituntut. Karena tidak terdapat hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan Tergugat III sehingga tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk menjadikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

5. Berdasarkan fakta hukum yang didukung dengan dasar hukum dan pendapat ahli sebagaimana diuraikan di atas, terbukti gugatan Penggugat kepada Tergugat III mengandung cacat formil *error in persona* sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- B. Penggugat tidak mempunyai *persona standi in judicio* dalam menggugat Tergugat III;
6. Bahwa Penggugat dalam petitumnya angka 4, pada pokoknya telah memohonkan agar hak tanggungan Tergugat III atas objek sengketa dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Bahwa sesuai dengan bukti yang akan diajukan pada tahap pembuktian nantinya, Penggugat bukanlah pemilik atas objek sengketa, melainkan hanya sebagai penyewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I;
8. Bahwa selaku penyewa, Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan tuntutan pembatalan hak tanggungan ataupun penundaan eksekusi hak tanggungan. Bahwa yang berhak untuk mengajukan gugatan tersebut, hanyalah pemilik dari objek sengketa, yang merasa haknya dirugikan, dimana di dalam gugatannya ia harus berhasil membuktikan hak kepemilikannya;
9. Bahwa hal ini juga sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 80 K/Pdt/2012 tanggal 15 Mei 2012, yang kaedah hukumnya menyebutkan:  
"Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum. Dengan pertimbangan bahwa oleh karena Pelawan hanya berkedudukan sebagai penyewa rumah objek sengketa, bukan sebagai pemilik, maka tidak berhak untuk mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga";
10. Bahwa lagi pula, ternyata tuntutan Penggugat *a quo*, telah melanggar hukum dan melanggar hak subjektif Tergugat III selaku pemegang hak tanggungan, yang mempunyai hak preference atas objek sengketa,



berdasarkan Pasal 6 *juncto* Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UUHT");

11. Berdasarkan fakta hukum di atas, terbukti Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat III, oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;
- C. Gugatan Penggugat *obscuur libel*;
12. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena mengandung cacat formil *obscuur libel*, dimana Penggugat telah mencampur-adukan perkara perlawanan dan perkara gugatan berdasarkan alasan dan fakta-fakta sebagaimana uraian di bawah ini;
13. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya angka 15 halaman 5, pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat mengajukan perlawanan terhadap sita umum akibat putusan pailit terhadap Tergugat I, yang diajukan melalui Pengadilan Niaga Jakarta Pusat;
14. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 195 ayat (6) *juncto* Pasal 382 Rv, telah dijelaskan bahwa suatu perkara perlawanan dimaksudkan untuk melawan pelaksanaan suatu keputusan Hakim, agar jika perlawanan dikabulkan maka putusan yang dilawan diperbaiki sebatas pada hal yang merugikan, atau ditangguhkan atau dibatalkan;
  - Pasal 195 ayat (6) HIR yang berbunyi:

"Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu diajukan kepada dan diputus oleh pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu";
  - Pasal 382 RV yang berbunyi:

"Bila perlawanan disahkan, maka putusan yang dilawan itu diperbaiki hanya sejauh hal merugikan hak-hak pihak ketiga itu, kecuali jika putusan yang dijatuhkan mengenai hal-hal yang tidak dapat dipecah, menghendaki pembatalan seluruh putusan";
15. Bahwa hal ini bersesuaian dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi", penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, tahun 1996, halaman 24, yang menyebutkan: "...tujuan yang ingin dicapai upaya perlawanan, melawan secara formal dan



resmi suatu putusan atau penetapan yang dijatuhkan pengadilan, supaya putusan atau penetapan itu lumpuh dan tidak berkekuatan mengikat kepada diri Pelawan”;

16. Lebih lanjut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya halaman 172, menjelaskan bahwa: “...fokus pemeriksaan perkara perlawanan tidak ditujukan untuk menilai sah atau tidaknya perjanjian. Tetapi diarahkan pada mencari dan menemukan fakta apa benar atau tidak akta yang mendukung permohonan eksekusi, memenuhi syarat formil atau syarat materil Pasal 224 HIR”;
17. Demikian juga dengan pendapat Mahkamah Agung RI sebagaimana Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 1038 K/Sip/1973 tanggal 1 Agustus 1973 yang kaedah hukumnya menjelaskan “Perkara ini merupakan perkara bantahan terhadap eksekusi Perkara Nomor 91.a/Pdt/SG/1964, maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya”;
18. Bahwa akan tetapi apa yang didalilkan (posita) dan dituntut (petitum) Penggugat adalah merupakan dalil dan tuntutan dalam perkara gugatan, yang tidak dapat digabungkan dengan perkara perlawanan. Bahwa Penggugat dalam petitumnya menuntut pembatalan atas akta-akta yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan juga pembatalan atas hak tanggungan atas nama Tergugat III, tuntutan mana adalah merupakan tuntutan dalam suatu perkara gugatan. Dengan digabungkannya perkara perlawanan dengan perkara gugatan, maka terbukti gugatan Penggugat telah melanggar tertib hukum acara dan karena itu harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
19. Bahwa *obscuur libel* atau tidak jelasnya gugatan Penggugat juga terlihat dari tidak cermatnya posita gugatan Penggugat, yang mencantumkan “Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II....” (*vide* dalil gugatan halaman 2, 4, 5, 7, 9, 10) padahal faktanya hanya ada satu Penggugat dalam gugatan *a quo*;

Demikian juga dalam pokok perkara gugatan Penggugat angka 1 yang menyebutkan “Penggugat adalah pemilik yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1480/Menteng”. Padahal seharusnya dalil tersebut menyebutkan “Penggugat adalah pemilik yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati tanah dan bangunan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia”;

Tidak jelasnya (*obscur libel*) gugatan Penggugat juga terlihat pada petitum angka 4 yang meminta “pembatalan atas Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 80/2016 peringkat I atas nama Tergugat III”. Fakta sesungguhnya berdasarkan bukti akta dengan kekuatan pembuktian sempurna, hak tanggungan atas nama Tergugat III adalah sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 80/2016 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 03/2016;

Ketidakcermatan Penggugat dalam merumuskan objek sengketa dalam gugatannya berakibat fatal serta mencerminkan Penggugat tidak cermat dalam merumuskan gugatan;

20. Berdasarkan uraian di atas, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Tergugat IV:

Eksepsi *kompetensi absolut*;

1. Bahwa Penggugat terlebih dahulu mendalilkan adalah sebagai pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cik Ditiro I Nomor 3, RT 001, RW 002, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 0042/Gondangdia/2010 (“objek sengketa”);
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan lain-lain (perlawanan pihak ketiga) terkait “objek sengketa” di pengadilan niaga dikarenakan adanya Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor Pusat Nomor 106/Pdt.Su-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 11 Februari 2015;
3. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya memohon agar Majelis Hakim menyatakan batal demi hukum semua akta-akta yang terkait dengan objek sengketa beserta sertifikat-sertifikat yang telah dilakukan balik nama oleh Tergugat I;
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat telah keliru mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk membatalkan akta-akta beserta sertifikat-sertifikat terkait suatu hak kepemilikan atas tanah dan bangunan;

Halaman 19 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karena gugatan untuk membatalkan akta-akta beserta sertifikat-sertifikat merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Eksepsi *disqualification*;

6. Bahwa Penggugat pada halaman 2 angka 1 mendalilkan adalah sebagai pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cik Ditiro I Nomor 3, RT 001, RW 002, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II. Selanjutnya pada halaman 4 angka 1, Penggugat mendalilkan adalah sebagai pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I. Bahwa dalam berkas gugatan tidak diketahui dan tidak dijelaskan siapa yang dimaksud dengan Penggugat I dan Penggugat II, sehingga dengan demikian tidak jelas kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat terhadap objek sengketa;

7. Bahwa oleh karena Penggugat bukanlah pihak yang berhak atas objek sengketa (yang atas nama Penggugat I maupun yang atas nama Penggugat II) maka dengan demikian Penggugat sudah seharusnya di diskualifikasi, karena bukan Penggugatlah yang seharusnya menggugat, atau Penggugat adalah orang yang dinyatakan tidak berhak mengajukan gugatan;

Eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*);

8. Bahwa dalil-dalil Penggugat terkait objek sengketa juga tidak jelas, karena Penggugat mendalilkan adanya 2 (dua) objek sengketa yang berbeda yaitu sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cik Ditiro I Nomor 3, RT 001, RW 002, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dan sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I. Bahwa Penggugat dalam gugatannya juga tidak secara jelas menyebutkan sertifikat-sertifikat mana yang dimintakan pembatalan oleh Penggugat, sementara dalam

Halaman 20 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016

## 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

gugatannya Penggugat mendalilkan kepemilikan atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Cik Ditiro I Nomor 3, RT 001, RW 002, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia, artinya apakah Penggugat meminta pembatalan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atau ada sertifikat lain yang dimaksud oleh Penggugat, hal ini tidaklah diuraikan secara jelas dan terang oleh Penggugat. Dikarenakan tidak adanya kejelasan dan kesesuaian antara posita dan petitum menjadikan gugatan Penggugat kabur. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat V:

Eksepsi berkaitan dengan kompetensi absolut (*absolute competency*): Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili gugatan *a quo* karena gugatan Penggugat merupakan sengketa yang merupakan kompetensi absolut pengadilan tata usaha Negara;

1. Bahwa Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* ini dikarenakan objek sengketa merupakan keputusan tata usaha Negara dengan dalil sebagai berikut:
2. Bahwa Penggugat menyatakan dalil-dalil dalam gugatannya sebagai berikut:
  - 2.1. Bahwa Penggugat mendalilkan pada intinya menyatakan dirinya sebagai pemilik hak yang sah dan hingga saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia (objek sengketa) sebagaimana uraian Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 2 angka 1;
  - 2.2. Bahwa kemudian, Tergugat I telah melakukan Akta Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014 dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014 dan atas dasar tersebut, Tergugat I telah melakukan balik nama terhadap sertifikat-sertifikat sebagaimana dimaksud (objek sengketa), hal mana Penggugat beranggapan atas tindakan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana uraian Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 6 angka 16;

Halaman 21 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



2.3. Bahwa Penggugat dalam petitumnya meminta pembatalan terhadap sertifikat *in casu* (objek sengketa) yang telah dilakukan balik nama oleh Tergugat I sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat pada halaman 10 angka 4;

Bahwa dengan demikian jelas dan nyata bahwa dasar/inti gugatan dari Penggugat adalah menginginkan pembatalan terhadap sertifikat *in casu* (objek sengketa) yang telah dilakukan balik nama oleh Tergugat I;

3. Bahwa selanjutnya, Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP tentang pendaftaran tanah") menyebutkan:

"Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan";

4. Bahwa kemudian, kewenangan penerbitan sertifikat atas tanah diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "Peraturan Kepala BPN"), lebih jauh Pasal 4 huruf a Peraturan Kepala BPN menyebutkan:

"Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai":

a. Pemberian hak guna bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dan 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi);

Dengan demikian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a Peraturan Kepala BPN, sertifikat yang menjadi objek sengketa *in casu*, yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1483/Gondangdia seluas 298 m<sup>2</sup> diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, atau dengan kata lain, penerbitan SHGB berikut proses balik nama SHGB kepada pihak lainnya merupakan produk ketetapan/keputusan pejabat negara, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat;

5. Bahwa selanjutnya, Pasal 1 angka 10 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut "Undang-Undang PTUN"), yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara,



termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

6. Bahwa adapun yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang Undang PTUN 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 konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

7. Bahwa berdasarkan dasar hukum tersebut di atas, terlihat jelas bahwa sengketa *a quo* termasuk dalam sengketa tata usaha negara, dengan alasan sebagai berikut:

(1) Penetapan tertulis;

Bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam peraturan kepala BPN, penerbitan sertifikat, *in casu* objek sengketa diberikan dengan keputusan, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat;

(2) Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara;

Bahwa dalam Pasal 1 angka 2 Undang Undang PTUN disebutkan: "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Sehingga jelas, objek sengketa dalam perkara *a quo* yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat merupakan pejabat yang melaksanakan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, antara lain: Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria, PP tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala BPN;

(3) Tindakan hukum tata usaha negara;

Tindakan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat dalam rangka menerbitkan objek sengketa merupakan tindakan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang Undang PTUN yakni bersifat:

a. Konkrit:

Penerbitan sertifikat objek sengketa oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat merupakan tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah;

b. Individual:



Penerbitan sertifikat objek sengketa oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat menjelaskan bahwa dengan terbitnya sertifikat objek sengketa hanya berlaku untuk pihak yang namanya tertera pada sertifikat tersebut sebagai pemegang hak, sehingga jelas penerbitan ini bersifat individual dan tidak bersifat umum;

c. Final:

Penerbitan sertifikat objek sengketa oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) bersifat final karena merupakan keputusan terakhir sebagai dasar kepemilikan tanah sebagaimana bunyi Pasal 32 ayat (1) PP 24 Nomor Tahun 1997 disebutkan "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

d. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Penerbitan sertifikat objek sengketa oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) tentu saja menimbulkan perubahan dalam situasi keadaan hukum yang ada bagi seseorang ataupun badan hukum, *in casu* menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertifikat;

Bahwa dengan demikian, sebagaimana uraian-uraian hukum tersebut di atas, maka jelas penerbitan sertifikat hak atas tanah, *in casu* objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);

8. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas pada Nomor 2 sampai dengan 7, sangat jelas dan terang bahwa objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang Undang PTUN dan oleh karena itu, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus diperiksa dan diputus di pengadilan tata usaha negara, karenanya Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus menyatakan tidak berwenang mengadili dan/atau memeriksa dan/atau memutus perkara ini;

Eksepsi berkaitan dengan gugatan Penggugat *premature (dilatatoria)*: Gugatan Penggugat *premature* karena dalam petitum gugatannya meminta pembatalan objek sengketa yang telah diterbitkan;

9. Bahwa Tergugat V menolak dalil Penggugat sebagaimana dalam petitumnya yang meminta pembatalan terhadap sertifikat *in casu* (objek



sengketa) yang telah dilakukan balik nama oleh Tergugat I sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat pada halaman 10 angka 4 huruf e;

10. Bahwa mengacu pada ketentuan sebagai berikut:

Pasal 37 ayat (1) PP tentang Pendaftaran Tanah mengatur:

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

11. Bahwa dengan demikian sebagaimana ketentuan tersebut di atas, jelaslah bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan, salah satunya melalui jual beli, untuk selanjutnya didaftarkan kepada BPN mengenai peralihan hak atas tanah tersebut, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *in casu* peralihan hak atas sertifikat (objek sengketa) dilakukan atas dasar Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014, yang didasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014 sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 6 angka 16;

12. Bahwa selanjutnya, Pasal 45 PP tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

(1) Kepala kantor pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:

- a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada kantor pertanahan;
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan;



- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, atau;
  - g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh kantor pertanahan;
  - (2) Penolakan kepala kantor pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu;
  - (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau kepala kantor lelang yang bersangkutan;
13. Bahwa gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa peralihan hak atas objek sengketa (proses balik nama) yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam posita gugatannya pada halaman 6 angka 16 dan angka 17 jelas-jelas keliru dan mengada-ada, dikarenakan apabila benar yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, Kepala Kantor Pertanahan (BPN Jakarta Pusat) tentu tidak akan menerima/menolak peralihan hak atas objek sengketa (proses balik nama) sebagaimana ketentuan Pasal 45 PP tentang Pendaftaran Tanah;
14. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa salah satu syarat peralihan hak atas tanah adalah salah satunya melalui jual beli jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *in casu* Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014; Dengan demikian, terbukti bahwa gugatan Penggugat *premature*, karena Penggugat dalam petitumnya meminta pembatalan terhadap sertifikat (objek sengketa), karena seharusnya Penggugat mengajukan pembatalan terlebih dahulu terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014, maupun Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014, yang merupakan dasar peralihan hak atas tanah (objek sengketa);
15. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, maka gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Eksepsi berkaitan dengan gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obsuur libel*): Gugatan Penggugat tidak jelas mengenai objek sengketa yang disengketakannya;
16. Bahwa Penggugat menyatakan dirinya sebagai pemilik hak yang sah dan hingga saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut



bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3 Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia (objek sengketa) sebagaimana uraian Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 2 angka 1, bagian kedudukan hukum dan kepentingan Penggugat;

17. Bahwa kemudian, dalam gugatannya, Penggugat juga menyatakan sebagai pemilik yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I dengan luas 887 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) serta batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00042/2002 (objek sengketa) sebagaimana uraian Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 4 angka 1, bagian pokok perkara;
18. Bahwa jelas sebagaimana uraian tersebut di atas, terdapat perbedaan yang signifikan perihal objek sengketa di dalam gugatan Penggugat, hal mana satu bagian Penggugat menyatakan sebagai pemilik sah dan masih menguasai “sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia”, sehingga timbul pertanyaan, objek sengketa mana yang dimaksud dalam gugatan ini;
19. Lebih jauh, hal yang ingin kami tegaskan disini adalah apakah objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatan ini ialah sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia “ataukah” sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I karena jelas dan terang bahwa keduanya merupakan objek yang berbeda;
20. Bahwa kemudian, apabila yang dimaksud sebagai objek sengketa oleh Penggugat dalam gugatan ini adalah sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana uraian kami pada angka 17 di atas, apakah Penggugat juga merupakan pemilik yang sah sebidang tanah



berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng yang terdaftar atas nama Penggugat I”;

21. Bahwa Penggugat menyatakan dirinya sebagai pemilik yang sah, namun demikian dalam gugatannya jelas-jelas Penggugat menyebutkan bahwa sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I dan bukan atas nama Penggugat;
22. Bahwa bagaimana mungkin Penggugat dapat menyatakan dirinya sebagai pemilik yang sah apabila nama dalam sertifikat tanah tersebut bukan terdaftar atas nama Penggugat, melainkan atas nama Penggugat I, yang kami juga tidak tahu dan tidak mengerti siapa yang dimaksud dengan Penggugat I, karena dalam surat gugatannya, Penggugat tidak pernah menjelaskan perihal siapa Penggugat I, apakah kedudukan Penggugat I, atau merupakan pihak yang sama dengan Penggugat dalam perkara *a quo*;
23. Bahwa selain itu, dalam gugatannya Penggugat juga menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Akta Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014 dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014, yang merupakan dasar bagi Tergugat I untuk melakukan balik nama terhadap sertifikat-sertifikat sebagaimana dimaksud (objek sengketa), sebagaimana uraian Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 6 angka 16;
24. Namun kemudian, di dalam gugatannya ternyata Penggugat memintakan pembatalan terhadap Akta Jual Beli Nomor 42/2014 tanggal 8 Oktober 2014 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 19 Februari 2014 bukan Akta Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014 dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 dasar bagi Tergugat I untuk melakukan balik nama terhadap sertifikat-sertifikat sebagaimana dimaksud (objek sengketa);
25. Hal ini menjelaskan, bahwa dasar gugatan Penggugat bukan berdasarkan fakta alias berdasarkan kebohongan yang mengada-ada;
26. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta di atas, maka gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena gugatan Penggugat nyata-nyata tidak jelas, membingungkan dan menyesatkan, halmana antara posita dan petitum yang dimintakan oleh Penggugat tidak terdapat sinkronisasi yang jelas;



Eksepsi berkaitan dengan gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*):  
Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I yang saat ini dalam keadaan pailit atau dalam pengampunan;

27. Bahwa pertama-tama dan merupakan hal yang sangat substansif didalilkan oleh Penggugat mendalilkan sebagaimana dalam gugatannya pada halaman 2 angka 4 dan halaman 4 angka 2 yakni Tergugat I telah dinyatakan berada dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 29 Desember 2015 menunjukkan kurang cermatnya Penggugat dalam memahami alur peristiwa terkait status pailit Tergugat I, hal mana fakta yang benar adalah Tergugat I dinyatakan berada dalam keadaan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 11 Februari 2015;

28. Bahwa kemudian dalam putusan yang sama (Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 11 Februari 2015) juga Tergugat V telah ditunjuk sebagai kurator PT Rokkit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit)/Tergugat I sebagaimana telah dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 angka 6;

29. Bahwa selanjutnya, Penggugat mengugat Tergugat I perihal objek sengketa, yang notabenenya merupakan harta pailit milik Harry Suganda (Dalam Pailit)/Tergugat I dan telah dimasukkan ke dalam daftar boedel pailit oleh Tergugat V selaku kurator PT Rokkit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit)/Tergugat I sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 7 angka 24;

30. Bahwa Pasal 16 ayat (1) *juncto* Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut “Undang Undang Kepailitan & PKPU”), menyatakan sebagai berikut:

Pasal 16 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU:

Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali;

*Juncto* Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU:



Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan;

31. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 16 ayat (1) *juncto* Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU, maka Tergugat V selaku Kurator Harry Suganda (Dalam Pailit)/Tergugat I merupakan satu-satunya pihak yang berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit milik Harry Suganda (Dalam Pailit)/Tergugat I sejak tanggal putusan pailit diucapkan, yaitu sejak tanggal 29 Desember 2015, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali;
32. Bahwa selain itu, sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU, maka Tergugat I sudah tidak berhak lagi mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, *in casu* objek sengketa dikarenakan Tergugat I berada dalam pengampuan Tergugat V;
33. Bahwa lebih lanjut, Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU menegaskan:

“(1) Tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap Kurator”;

Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU, setiap tuntutan/gugatan untuk meminta pemenuhan hak atau kewajiban perihal harta pailit, *in casu* objek sengketa harus dan hanya dapat diajukan terhadap Tergugat V selaku Kurator Harry Suganda (Dalam Pailit)/Tergugat I sebagai satu-satunya pihak yang berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit;

34. Bahwa dapat disimpulkan berdasarkan ketentuan-ketentuan, uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas dan terang bahwa gugatan Penggugat salah pihak, sehingga gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Eksepsi *kompetensi absolut*,
  - a. Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III melalui Turut Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terkait dengan bagaimana cara kepemilikan objek sengketa oleh Tergugat III dan dimasukkannya objek sengketa dalam boedel pailit dalam peristiwa kepailitan PT Rockit Aldeway (Dalam Pailit);



- b. Terkait dengan perbuatan melawan hukum dimaksud, maka menurut hemat Turut Tergugat, gugatan tersebut tidak seharusnya diajukan melalui ketua pengadilan niaga akan tetapi harus diajukan melalui ketua pengadilan negeri. Hal ini sesuai dengan kewenangan pengadilan sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir diubah dengan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 yang mengatur bahwa kewenangan pengadilan negeri adalah meliputi memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara perdata termasuk di dalamnya memeriksa dan memutus perkara gugatan perbuatan melawan hukum;
  - c. Sedangkan yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang menyatakan: "Putusan atas permohonan pailit dan lain-lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini, diputuskan oleh pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum debitor", adalah terkait dengan gugatan terhadap hal-hal lain yang berhubungan erat dengan proses kepailitan seperti mengenai *actio pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana kreditor, debitor, kurator atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan kurator terhadap direksi yang menyebabkan perseroan menjadi pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya, namun tidak termasuk perihal gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena gugatan terkait PMH harus dilakukan melalui hukum acara perdata;
  - d. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat sebetulnya merupakan kewenangan pengadilan negeri bukan kewenangan pengadilan niaga untuk memeriksa dan memutusnya, sehingga gugatan *a quo* patut untuk ditolak (*niet ontvankelijk verklaard*) dengan alasan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili;
2. Eksepsi gugatan *persona standi non judicio*;
- a. Bahwa Turut Tergugat berpendapat gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *person* Turut Tergugat di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta yang merupakan instansi atasan dari Turut Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut negara, dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat adalah Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq* Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta *cq* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV. Oleh karena itu, Turut Tergugat tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka peradilan umum, jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dari instansi atasannya;
  - c. Bahwa kekeliruan tersebut ada pada halaman 2 (dua) dalam surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyebutkan *person* Turut Tergugat dalam surat gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV tanpa mengkaitkan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta selaku instansi atasan Turut Tergugat;
  - d. Bahwa penyebutan tersebut di atas disebabkan KPKNL Jakarta IV bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya tersebut. Oleh karenanya, dalam hal adanya tuntutan di pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut;
  - e. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Jakarta IV tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta Turut Tergugat tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka peradilan umum tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/atasannya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa hal ini dapat berakibat terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;
3. Eksepsi *plurium litis consortium*/gugatan kurang pihak;
    - a. Bahwa sebelum menjatuhkan suatu keputusan agar peradilan dapat berjalan seimbang serta sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan

Halaman 32 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tuntas dalil menyeluruh, Majelis Hakim perlu mendengarkan juga pendapat atau argumentasi pihak terkait sebagai bahan pertimbangan, hal ini dikenal dengan azas *audi et alteram partem*, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat telah kurang pihak/tidak lengkap;

- b. Bahwa perkara *a quo* kurang pihak yaitu Badan Pertanahan Kodya Jakarta Pusat, seharusnya ditarik sebagai pihak karena instansi tersebut yang telah menerbitkan sertifikat dan sertifikat hak tanggungan atas objek *a quo* atas nama Harry Suganda;
- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon agar Pengadilan Niaga Jakarta Pusat menyatakan menolak gugatan Penggugat, karena gugatan kurang pihak;

Bahwa, terhadap permohonan pernyataan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 08/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2016/PN Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 22 September 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisionil Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I sebagai pemilik yang sah terhadap sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia;
3. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia, merupakan harta pailit Harry Suganda (Dalam Pailit);
4. Memerintahkan Tergugat V selaku Kurator Harry Suganda (Dalam Pailit) untuk melanjutkan proses penjualan sebagaimana ketentuan Pasal 185 Undang Undang Kepailitan dan PKPU terhadap harta pailit milik Harry Suganda (Dalam Pailit), termasuk namun tidak terbatas pada sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia;

Halaman 33 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016

#### 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)

Halaman 33



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menetapkan tanggal lelang apabila permohonan lelang atas harta pailit milik Harry Suganda (Dalam Pailit), termasuk namun tidak terbatas pada sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia yang diajukan telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 6 *juncto* Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul yakni sebesar Rp816.000,00 (delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat pada tanggal 22 September 2016, terhadap putusan tersebut Penggugat melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2016 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 September 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi Perkara Kepailitan Nomor 32 Kas/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2016/PN Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 08/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2016/PN Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN Niaga.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 30 September 2016 itu juga;

Bahwa memori kasasi tersebut telah disampaikan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat, masing-masing pada tanggal 4 Oktober 2016, kemudian Tergugat II, III, IV dan V mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat masing-masing pada tanggal 14 Oktober 2016 dan tanggal 20 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta keberatan-keberatannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam jangka waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya adalah:

*Judex Facti* tingkat pertama tidak menerapkan hukum yang berlaku;



a. *Judex Facti* telah melanggar ketentuan hukum Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, karena tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan layak (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam putusan halaman 91 alinea terakhir menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa lebih lanjut Majelis Hakim memandang perlu memperhatikan bukti-bukti apakah peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia telah dilakukan secara melawan hukum;

Menimbang berdasarkan Bukti P-3 = Bukti T II-3 = Bukti T III-1 = Bukti T IV-3 yakni PPJB Nomor 36 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat oleh Tergugat IV dan berdasarkan Bukti P-4 = Bukti T II-4 = Bukti T III-2 = Bukti T IV-4 yakni Kuasa Jual Nomor 37 tanggal 19 Februari 2014, yang dibuat oleh Tergugat IV, tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli objek sengketa perkara *a quo*, melainkan surat kuasa mutlak dalam praktek jual beli tanah/bangunan tetap diperkenankan selama melekat dengan perjanjian pengikatan jual beli dimana pembeli telah melunasi seluruh harga yang telah diperjanjikan dan pemberian surat kuasa mutlak dibuat/diberikan untuk kepentingan kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli”;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas, *Judex Facti* sama sekali tidak menguraikan atau menjabarkan dasar atau alasan mengapa Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi IV dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum, *Judex Facti* hanya melihat pada adanya surat kuasa mutlak sebagaimana yang didalilkan oleh Para Termohon Kasasi. Seharusnya *Judex Facti* dalam pertimbangannya juga melihat apakah dalam proses pembuatan surat kuasa mutlak tersebut terdapat suatu perbuatan melawan hukum;

Bahwa yang menjadi dasar gugatan Pemohon Kasasi adalah proses sebelum maupun pada saat dilakukannya jual beli objek sengketa yang dilakukan dengan tipu muslihat dan penyalahgunaan keadaan, sehingga sudah seharusnya *Judex Facti* mempertimbangkan mengenai ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli yang dilakukan terhadap objek sengketa milik Pemohon Kasasi, oleh Termohon Kasasi I. Padahal mengenai penyalahgunaan keadaan dan/atau tipu muslihat yang terjadi pada saat proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang harus diuraikan dalam pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama guna memutuskan ada atau tidaknya perbuatan



melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi IV;

Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya hanya secara sederhana menyebutkan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli objek sengketa perkara *a quo* tanpa menerangkan alasan dan kerangka berpikir mengapa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi termasuk bukti keterangan saksi dalam persidangan dianggap tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi;

Faktanya dalam persidangan tingkat pertama, Pemohon Kasasi berdasarkan bukti-bukti yang diajukan telah menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang telah memanfaatkan kedudukan dan keadaan Pemohon Kasasi pada saat melakukan tindakan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaris. Fakta mana dapat Pemohon Kasasi jabarkan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan keterangan yang diberikan di bawah sumpah dalam persidangan oleh saksi Prasetyo Herlambang dan Bukti P-IIa sampai dengan Bukti P-IIn terbukti bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I adalah utang piutang dan bukan jual-beli tanah;
2. Bahwa saksi Herlambang secara jelas menerangkan dalam persidangan kronologis sejak awal sampai dengan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli dimana niat awal yang sebenarnya adalah utang piutang, ternyata pada saat hadir di depan notaris yang disodorkan adalah perjanjian pengikatan jual beli;
3. Bahwa pada saat itu, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah memanfaatkan keadaan Pemohon Kasasi yang dalam posisi terjepit karena memiliki utang pada PT Karya Teknik Multifinance. Dimana Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II mengetahui bahwa pada saat itu Pemohon Kasasi dengan keadaan terdesaknya akan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah yang disodorkan oleh notaris;
4. Bahwa tidak masuk akal apabila bermaksud untuk menjual objek sengketa dan tanah di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat kepada Termohon Kasasi I dengan nilai jual beli hanya Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah) dengan alasan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Nilai tanah dan bangunan yang dikenal di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Pemohon Kasasi dengan luas 298 m<sup>2</sup> (objek sengketa) sebagaimana tertera dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah). Nilai tersebut jauh lebih rendah dari nilai pasar. Hal mana dibuktikan pada saat Termohon Kasasi I menjaminkan tanah tersebut kepada Termohon Kasasi III dengan nilai penjaminan Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah). Hal tersebut menunjukkan bahwa tanah *in litis* memiliki nilai lebih dari nilai penjaminan tersebut di atas;
- b. Tidak masuk akal apabila Pemohon Kasasi yang memiliki hutang dengan PT Karya Teknik Multifinance (selanjutnya disebut "PT KTM") dengan jaminan yang memiliki nilai lebih dari Rp110.000.000.000,00 (seratus sepuluh miliar), yakni:
  - Tanah objek sengketa (yang nilainya lebih dari Rp30.000.000.000,00);
  - Tanah di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, dengan luas 887 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) milik Widya Ambara Supriadi (yang nilainya lebih dari Rp61.000.000.000,00);
- c. Apabila Pemohon Kasasi ingin dilakukan jual beli atas objek sengketa, maka tentu Pemohon Kasasi akan meminta PT KTM untuk mengeksekusi (menjual) jaminan tersebut sebagai pelunasan hutangnya dan masih akan mendapatkan kelebihan lebih dari Rp69.000.000.000,00 (enam puluh sembilan miliar rupiah) dari hasil penjualan tanah dikurangi dengan nilai hutang pada PT KTM dan tidak perlu repot-repot untuk mengurus masalah jual beli tanah;
- d. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka terbukti bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I adalah hubungan pinjam meminjam (utang piutang) dan bukan jual beli tanah dan bangunan;

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama sama sekali tidak mempertimbangkan adanya penyalahgunaan keadaan dan/atau tipu muslihat dalam proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang kemudian ditingkatkan oleh Termohon Kasasi I menjadi akta jual beli;

Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya perbuatan melawan hukum dalam proses pengalihan objek sengketa maka *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan yang cukup dan layak, sehingga sudah

Halaman 37 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016

#### 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

seharusnya putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama dibatalkan oleh *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

- b. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan menyatakan bahwa surat kuasa mutlak diperkenankan dalam proses jual beli dan bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam putusan halaman 91 alinea terakhir menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang berdasarkan Bukti P-3 = Bukti T II-3 = Bukti T III-1 = Bukti T IV-3 yakni PPJB Nomor 36 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat oleh Tergugat IV dan berdasarkan Bukti P-4 = Bukti T II-4 = Bukti T III-2 = Bukti T IV-4 yakni Kuasa Jual Nomor 37 tanggal 19 Februari 2014, yang dibuat oleh Tergugat IV, tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli objek sengketa perkara *a quo*, melainkan pemberian surat kuasa mutlak dalam praktek jual beli tanah/bangunan tetap diperkenankan selama melekat dengan perjanjian pengikatan jual beli dimana pembeli telah melunasi seluruh harga yang telah diperjanjikan dan pemberian surat kuasa mutlak dibuat/diberikan untuk kepentingan kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli”;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut di atas mengingat dalam membuat pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama mengabaikan mengenai ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana tertuang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang mulai berlaku tanggal 6 Maret 1982 telah melarang pemberian kuasa mutlak dimaksud untuk melakukan jual beli tanah;

Bahwa selain itu terdapat beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang pada intinya melarang penggunaan surat kuasa mutlak dalam proses jual beli benda tidak bergerak, antara lain:

- i. Bahwa hal tersebut dinyatakan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988:  
“Bahwa surat kuasa mutlak mengenai jual beli tanah, tidak dapat dibenarkan karena dalam praktik sering disalahgunakan untuk penyelundupan jual beli tanah”;
- ii. Selanjutnya, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor Reg: 1400 K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003 yang menegaskan:  
“Pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak adalah batal demi hukum”;

Halaman 38 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa penggunaan surat kuasa mutlak diperbolehkan dan bukan suatu perbuatan melawan hukum menunjukkan adanya kesalahan penerapan hukum oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama sehingga sudah seharusnya putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama dibatalkan oleh *Judex Juris*;

Bahwa selanjutnya, Pemohon Kasasi menyadari lingkup kewenangan dari *Judex Juris* adalah bukan untuk memeriksa mengenai fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, namun guna menjelaskan mengenai kesalahan dari *Judex Facti* yang mengambil putusannya tanpa disertai ataupun kurang mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, maka dengan ini Pemohon Kasasi memohon izin agar dapat menjelaskan mengenai fakta-fakta yang terungkap di persidangan tingkat pertama guna membuktikan bahwa *Judex Facti* telah mendasarkan putusannya berdasarkan pertimbangan yang salah;

Dalam Pokok Perkara:

A. Pemohon Kasasi adalah pemilik objek sengketa dan perjanjian pengikatan jual beli dilakukan atas dasar penyalahgunaan keadaan;

a. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I adalah pinjam-meminjam atau hutang-piutang dengan objek sengketa sebagai jaminan hutang piutang dan bukan sebagai dasar jual-beli tanah dan bangunan. Dengan demikian, apabila Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II menganggap bahwa perjanjian yang telah ditandatangani merupakan jual beli, maka perjanjian tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum karena sejak awal mengandung cacat kehendak, karena kehendak yang sebenarnya adalah pinjam uang, bukan ikatan jual-beli;

b. Bahwa Termohon Kasasi I melalui Termohon Kasasi II telah memanfaatkan kedudukannya yang memanipulasi perbuatan hukum dari perbuatan hukum pinjam meminjam menjadi perbuatan hukum jual beli, dapat digolongkan sebagai perbuatan hukum penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*), dimana dalam perkara *a quo* terlihat adanya keadaan Pemohon Kasasi yang dalam keadaan terdesak sehingga melemahkan posisi tawar Pemohon Kasasi secara hukum untuk menolak keinginan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, sehingga Pemohon Kasasi terpaksa untuk melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kehendak Pemohon Kasasi itu sendiri. Hal mana berkesesuaian dengan keterangan saksi Prasetyo Herlambang dalam persidangan yang menyatakan bahwa hubungan hukum



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I diawali dengan adanya kebutuhan Pemohon Kasasi untuk melakukan pembayaran atas hutang Pemohon Kasasi kepada PT Karya Teknik Multifinance yang akan jatuh tempo;
- c. Bahwa penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya. Keadaan inilah yang dimanfaatkan oleh Termohon Kasasi I melalui Termohon Kasasi II yang memanfaatkan keadaan Pemohon Kasasi yang terikat hutang piutang dengan PT Karya Teknik Multifinance (sesuai dengan Bukti P-2 dan P-10 dan keterangan dari saksi Prasetyo Herlambang) dan menawarkan untuk memindahkan hutang piutang, namun kenyataannya peralihan hutang piutang tersebut kemudian dimanfaatkan dan disalahgunakan oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi IV sebagai suatu perjanjian jual beli;
- d. Bahwa Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan:  
Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat:
1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. Suatu hal tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal;
- e. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta. Menurut J. Satrio (Hukum Perjanjian, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992, halaman 128): Seseorang dikatakan telah memberikan sepakatnya (*toestemming*), kalau orang memang menghendaki apa yang disepakati maka sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain;
- f. Menurut Mariam Darus Badruzaman (KUHPerduta Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan, Bandung: Alumni, 1996, halaman 98) ada empat teori tentang saat terjadinya sepakat yaitu:
- 1) Teori kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat dinyatakan kehendak pihak penerima;
  - 2) Teori pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.

Halaman 40 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



- 3) Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima;
- 4) Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan;
- g. Berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara, kesepakatan antara para pihak tidak boleh didapat dari adanya kekhilafan, paksaan ataupun penipuan, sebagaimana secara tegas dinyatakan dalam Pasal 1321 KUHPerdara sebagai berikut:
- “Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”;
- Pasal ini digunakan sebagai dasar hukum dari batalnya perjanjian karena adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Perjanjian batal dalam KUHPerdara berarti dua hal, yaitu perjanjian batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Dalam hal kesepakatan yang menjadi syarat sahnya perjanjian dibuat atas suatu paksaan, kekhilafan, atau penipuan, perjanjian menjadi dapat dibatalkan;
- h. Pasal 1322 KUHPerdara menyatakan:
- “Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan selainnya apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu persetujuan, kecuali jika persetujuan itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut”;
- i. Pasal 1323 KUHPerdara menyatakan:
- “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat”;
- j. Pasal 1328 KUHPerdara menyatakan:
- “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”;



- k. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas tindakan Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II yang menawarkan pengalihan hutang Pemohon Kasasi dari PT Karya Teknik Multifinance kepada Termohon Kasasi I dan kemudian menjadikan hutang piutang sebagai dasar jual-beli objek sengketa adalah suatu bentuk penyalahgunaan keadaan dan tipu muslihat dari Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II kepada Pemohon Kasasi;
- l. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2356 K/Pdt/2008 telah mengatur kaidah hukum bahwa "Perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan *"misbruik van omstandigheden"* yang dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdata";
- m. Bahwa peralihan objek sengketa yaitu pada saat ditandatanganinya akta jual beli, dilakukan tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi. Terlebih lagi kemudian terhadap objek sengketa dijadikan jaminan oleh Termohon Kasasi I atas hutang Termohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi III, sehingga dibebankan hak tanggungan oleh Termohon Kasasi III;
- n. Perbuatan melawan hukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dilanjutkan dengan telah dilakukannya peningkatan dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi akta jual beli atas objek sengketa tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi, dimana Termohon Kasasi I bertindak selaku penjual dan selaku pembeli pada akta jual beli tersebut, dengan dasar adanya akta kuasa jual mutlak antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I, yang merupakan bentuk kuasa yang dilarang di dalam praktek perpindahan hak atas tanah;
- o. Bahwa hal tersebut dinyatakan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988:  
"Bahwa surat kuasa mutlak mengenai jual beli tanah, tidak dapat dibenarkan karena dalam praktik sering disalahgunakan untuk penyelundupan jual beli tanah";
- p. Selanjutnya, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor Reg: 1400 K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003 yang menegaskan:  
"Pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak adalah batal demi hukum";
- q. Kemudian disebutkan pula di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang mulai berlaku tanggal 6 Maret 1982 telah melarang pemberian kuasa mutlak dimaksud untuk melakukan jual beli tanah;



- r. Bahwa mengingat adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut di atas sejak ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli menunjukkan terdapatnya iktikad tidak baik dan hal-hal yang tidak wajar sehingga menjadi alasan yang tepat dan cukup menurut hukum untuk membatalkan akta-akta sebagaimana dimaksud hal ini disebutkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663/K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 menyatakan:
- “Bahwa meskipun jual beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundang-undangan agrarian, jual beli tersebut harus dinyatakan batal (*nietig*) karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau dengan iktikad yang tidak jujur”;
- s. Bahwa dengan demikian jelas telah dilakukan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dalam proses pengalihan objek sengketa dengan memanipulasi perbuatan hukum dari perbuatan hukum hutang piutang atau pinjam meminjam menjadi suatu perbuatan hukum jual beli objek sengketa, dimana objek sengketa yang dimaksud adalah tanah bangunan yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia. Dimana dengan adanya perbuatan melawan hukum dalam proses pengalihan objek sengketa ini, maka secara hukum seluruh perjanjian-perjanjian dan produk-produk hukum yang dikeluarkan dengan dasar adanya perbuatan melawan hukum ini batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 34 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta dan seluruh turunannya;
- t. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka terbukti bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah dari objek sengketa mengingat perjanjian pengikatan jual beli beserta perjanjian turutannya dilakukan atas dasar penyalahgunaan keadaan sehingga sudah harus dan sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- B. Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I adalah hubungan pinjam meminjam (utang piutang) dan bukan jual beli tanah dan bangunan;



1. Bahwa berdasarkan keterangan yang diberikan di bawah sumpah dalam persidangan oleh saksi Prasetyo Herlambang dan Bukti P-IIa sampai dengan Bukti P-IIn terbukti bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I adalah hutang piutang dan bukan jual-beli tanah;
2. Bahwa saksi Herlambang secara jelas menerangkan dalam persidangan kronologis sejak awal sampai dengan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli dimana niat awal yang sebenarnya adalah hutang piutang, ternyata pada saat hadir di depan notaris yang disodorkan adalah perjanjian pengikatan jual beli;
3. Bahwa pada saat itu, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah memanfaatkan keadaan Pemohon Kasasi yang dalam posisi terjepit karena memiliki hutang pada PT Karya Teknik Multifinance. Dimana Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II mengetahui bahwa pada saat itu Pemohon Kasasi dengan keadaan terdesaknya akan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah yang disodorkan oleh notaris;
4. Bahwa tidak masuk akal apabila bermaksud untuk menjual objek sengketa dan tanah di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat kepada Termohon Kasasi I dengan nilai jual beli hanya Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah) dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Nilai tanah dan bangunan yang dikenal di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Pemohon Kasasi dengan luas 298 m<sup>2</sup> (objek sengketa) sebagaimana tertera dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah). Nilai tersebut jauh lebih rendah dari nilai pasar. Hal mana dibuktikan pada saat Termohon Kasasi I menjaminkan tanah tersebut kepada Termohon Kasasi III dengan nilai penjaminan Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah). Hal tersebut menunjukkan bahwa tanah *in litis* memiliki nilai lebih dari nilai penjaminan tersebut di atas;
  - b. Tidak masuk akal apabila Pemohon Kasasi yang memiliki hutang dengan PT Karya Teknik Multifinance (selanjutnya disebut "PT KTM") dengan jaminan yang memiliki nilai lebih dari Rp110.000.000.000,00 (seratus sepuluh miliar), yakni:
    - Tanah objek sengketa (yang nilainya lebih dari Rp30.000.000.000,00);



- Tanah di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, dengan luas 887 m<sup>2</sup> (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) milik Widya Ambara Supriadi (yang nilainya lebih dari Rp61.000.000.000,00);
  - c. Apabila Pemohon Kasasi ingin dilakukan jual beli atas objek sengketa, maka tentu Pemohon Kasasi akan meminta PT KTM untuk mengeksekusi (menjual) jaminan tersebut sebagai pelunasan hutangnya dan masih akan mendapatkan kelebihan lebih dari Rp69.000.000.000,00 (enam puluh sembilan miliar rupiah) dari hasil penjualan tanah dikurangi dengan nilai hutang pada PT KTM dan tidak perlu repot-repot untuk mengurus masalah jual beli tanah;
  - 5. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka terbukti bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I adalah hubungan pinjam meminjam (utang piutang) dan bukan jual beli tanah dan bangunan;
  - C. Termohon Kasasi III membebaskan hak tanggungan terhadap objek sengketa yang diperoleh Termohon Kasasi I secara melawan hukum;
  - 1. Bahwa sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi uraikan proses pengalihan objek sengketa dilakukan secara melawan hukum oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi IV. Dengan demikian dengan adanya perbuatan melawan hukum dalam proses pengalihan objek sengketa ini, maka secara hukum seluruh perjanjian-perjanjian dan produk-produk hukum yang dikeluarkan dengan dasar adanya perbuatan melawan hukum ini batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta dan seluruh turunannya, termasuk pembebanan hak tanggungan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi III;
  - 2. Bahwa mengingat perolehan objek sengketa oleh Termohon Kasasi I dilakukan secara melawan hukum dengan adanya penyalahgunaan keadaan oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II maka pembebanan hak tanggungan oleh Termohon Kasasi III terhadap objek sengketa merupakan perbuatan yang tidak sah sehingga harus dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
- Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:
- Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 30 September



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 dan kontra memori yang diterima tanggal 14 Oktober 2016 dan tanggal 20 Oktober 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa benar kuasa untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah objek jual beli dari penjual kepada pembeli yang tercantum dalam akta PPJB bukan merupakan kuasa mutlak sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 sehingga jual beli atas objek sengketa antara Pemohon Kasasi sebagai Penjual dan Termohon Kasasi I sebagai Pembeli adalah sah karena itu telah benar objek sengketa adalah milik Termohon Kasasi I (Debitor Pailit);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 08/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2016/PN Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 22 September 2016 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi REZKY ARDHA SUPRIADI, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, Pemohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **REZKY ARDHA SUPRIADI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi yang ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 30 Maret 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang

Halaman 46 dari 47 hal. Put. Nomor 1090 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd/. I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H ttd/. Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D

ttd/. Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H

Biaya-biaya:

- |                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| 1. Meterai                    | : Rp 6.000,00;    |
| 2. Redaksi                    | : Rp 5.000,00;    |
| 3. <u>Administrasi Kasasi</u> | : Rp4.989.000,00+ |
| Jumlah                        | : Rp5.000.000,00; |

Untuk Salinan :

MAHKAMAH AGUNG RI  
Atas nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata Khusus

**RAHMI MULYATI, S.H., M.H**  
**NIP 19591207 198512 2 002**