



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

P U T U S A N
No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

TUAN H. MUCHDAN, Pekerjaan: Wiraswasta, beralamat di Jalan Delman Kencana RT. 015 RW. 009 Kel Kebayoran Lama Utara Kec. Kebayoran Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya MAHMUD, SH. MH, IMAN HADI, SH, dan RAHMAD GUNAWAN LUBIS, SH Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum pada MDI LAW OFFICE yang beralamat di Gedung Permata, Lantai 01 Jalan Ciputat Raya No. 30 Kebayoran Lama Jakarta Selatan, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 April 2014, selanjutnya disebut sebagai -- PELAWAN ;

M e l a w a n

- I. THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED (HSBC), beralamat di World Trade Center, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31 Jakarta Selatan 12920, selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN I;
- II. KEMENTERIAN KEUANGAN RI cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KEMENTERIAN KEUANGAN RI cq KANTOR WILAYAH DJKN PROPINSI DKI JAKARTA cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA IV beralamat di Jalan Prapatan Nomor 10 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN II;
- III. PT. BALAI MANDIRI PRASARANA (BALAI LELANG MANDIRI), beralamat di Jalan Senen Raya No. 135 Komplek Ruko Atrium Blok B/1, selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN III;
- IV. TUAN HARRY SUGANDA, Pekerjaan Swasta, Beralamat di Jalan Sapi IE III Nomor 2-B RT. 001 RW. 001 Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERLAWAN IV;
- V. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DKI JAKARTA cq KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA SELATAN, beralamat Jalan H. Alwi No. 99,

Hal 1 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, Tanjung Barat, Kec. Jagakarsa
Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERLAWAN;

M e l a w a n

YANA SUPRIATNA, SH, Kurator PT. Rockit Adelway (Dalam Pailit) dan Harry
Suganda/Terlawan IV (Dalam Pailit), dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tertanggal 4 Mei 2016 diwakili Kuasa Hukumnya bernama : Bhoma Satriyo
Anindita, SH, Rahasuna Andry, SH., Lahiwadifra, SH., Arfan Noer Azwad, SH dan
Bobby Junaedi Yusuf, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor
RAHASUNA L. SATRIYO, beralamat di Penthouse Plaza Marein Lantai 23, Jl.
Sudirman Kav. 76-78 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai
.....PEMOHON INTERVENSI /TERLAWAN IV
INTERVENSI ;

Pengadilan Negeri tersebut :

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat dalam perkara ini ;

Telah mendengar pihak-pihak yang berperkara ;

Telah memperhatikan bukti surat yang di ajukan ke persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan surat gugatan
perlawanan tertanggal 14 April 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 April 2016, tercatat dalam
register perkara Perdata Nomor : 255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel., berdasarkan
hal-hal sebagai berikut :

Bahwa Pelawan adalah pemilik atas sebidang tanah beserta bangunan
yang berdiri diatasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama
Selatan yang semula terdaftar atas nama Haji MUCHDAN, diuraikan dalam
Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996 Nomor 6395/1996 seluas 520 M2
sesuai dengan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya
Jakarta Selatan pada tanggal 20 Oktober 2004 ;

Bahwa sertifikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan tersebut semula
menjadi jaminan atas hutang PT. Pelayaran Milenium Inti Samudra pada Bank
Mandiri;

Hal 2 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

Bahwa Pelawan kemudian melakukan negosiasi kepada Bank Mandiri untuk bisa menarik agunan Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan dengan syarat Pelawan harus melakukan pembayaran sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah);

Bahwa berhubung Pelawan belum mempunyai dana untuk menebus Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan tersebut pada Bank Mandiri, maka Pelawan kemudian menghubungi Terlawan IV agar bersedia membeli Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan dengan opsi Pelawan dapat membeli kembali (*buyback*) dalam jangka waktu tertentu ;

Bahwa kemudian Pelawan dan Terlawan IV membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 47 tanggal 30 April 2014 yang dibuat di hadapan Indrasari Kresnadjaya, SH, MKN, Notaris Jakarta Selatan;

Harga tanah dan bangunan yang dijanjikan untuk diperjual belikan menurut akta adalah Rp. 6.800.000.000,- (enam miliar delapan ratus juta rupiah) yang menurut akta harus dibayar seluruhnya pada saat penandatanganan akta ini dan oleh para pihak akan dibuat kwitansi tersendiri sebagai tanda terima yang sah;

Akan tetapi dalam pelaksanaannya Terlawan IV melakukan pembayaran kepada Bank Mandiri sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) untuk kepentingan menarik jaminan Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan di Bank Mandiri, dan membayar sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Pelawan sehingga total yang sudah dibayar adalah sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dan masih ada kekurangan sebesar Rp. 3.300.000.000,- (tiga miliar tiga ratus juta rupiah) ;

Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 47 dibuat di hadapan Indrasari Kresnadjaya, SH, MKN, Notaris Jakarta Selatan pasal 2 disebutkan Kewajiban Pihak Pertama bersama-sama Pihak Kedua atau dengan melalui Kuasa yang sah menandatangani Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan dihadapan Pejabat yang berwenang yakni apabila syarat jual beli tanah dan bangunan yang dimaksud telah terpenuhi ;

Bahwa oleh karena syarat jual beli tanah dan bangunan belum terpenuhi yaitu Terlawan IV hanya membayar Rp. 3.500.000.000,- dari kewajiban membayar Rp.

Hal 3 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

6.800.000.000,- sehingga masih ada kekurangan atau dengan kata lain Terlawan IV belum menyelesaikan kewajibannya sebesar Rp. 3.300.000.000,- sehingga syarat jual beli tanah dan bangunan belum dipenuhi oleh Terlawan IV;

Bahwa akan tetapi ternyata Terlawan IV telah membuat Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan dari HARRY SUGANDA (Terlawan IV) selaku Kuasa Penjual berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor : 48 tanggal 30 April 2014 yang dibuat dihadapan Notaris INDRASARI KRESNADJAYA, SH, MKN kepada HARRY SUGANDA (Terlawan IV) selaku Pembeli dan kemudian melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996 Nomor 6395/1996 seluas 520 M2 sesuai dengan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 20 Oktober 2004; yang semula terdaftar atas nama Haji MUCHDAN menjadi atas nama HARRY SUGANDA ;

Bahwa setelah Terlawan melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996 Nomor 6395/1996 seluas 520 M2 sesuai dengan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 20 Oktober 2004 yang semula terdaftar atas nama Haji MUCHDAN menjadi atas nama HARRY SUGANDA, kemudian Terlawan IV mengajukan Perjanjian Kredit kepada THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED (HSBC) yang sekarang adalah TERLAWAN I dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan ;

Bahwa yang lebih mengejutkan Pelawan adalah pada tanggal 24 Februari 2016 menerima Surat dari Balai Lelang Mandiri (Terlawan III) yang memberitahukan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996 Nomor 6395/1996 seluas 520 M2 sesuai dengan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 20 Oktober 2004 yang semula terdaftar atas nama Haji MUCHDAN menjadi atas nama HARRY SUGANDA akan dijual lelang dengan harga 15.641.600.000,- (lima belas miliar enam ratus empat puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV (Terlawan II);

Hal 4 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

Bahwa Pelawan keberatan dengan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I, II dan III tersebut dengan uraian sebagai berikut :

TERKAIT DENGAN JUAL BELI ATAS TANAH BANGUNAN SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 197/KEBAYORAN LAMA SELATAN YANG TIDAK SAH

Bahwa syarat jual beli tanah dan bangunan belum terpenuhi yaitu Terlawan IV hanya membayar Rp. 3.500.000.000,- dari kewajiban membayar Rp. 6.800.000.000,- sehingga masih ada kekurangan atau dengan kata lain Terlawan IV belum menyelesaikan kewajibannya sebesar Rp. 3.300.000.000,- sehingga syarat jual beli tanah dan bangunan belum dipenuhi oleh Terlawan IV;

TERKAIT DENGAN AKTA KUASA MENJUAL NOMOR 48 TANGGAL 30 APRIL 2014 YANG DIBUAT DIHADAPAN INDRASARI KRESNADJAYA, SH, MKN, NOTARIS DI JAKARTA SELATAN YANG MERUPAKAN KUASA MUTLAK YANG DILARANG OLEH INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI NOMOR : 14 TAHUN 1982 TENTANG LARANGAN PENGGUNAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH ;

Bahwa menurut Pasal 1792 BW Pemberian Kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Pemberian Kuasa memiliki unsur sebagai suatu perjanjian dengan sistem terbuka sebagaimana Pasal 1338 yang artinya pemberi maupun penerima kuasa berhak memperjanjikan apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum;

Menurut Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 48 tanggal 30 April 2014 yang dibuat dihadapan Indrasari Kresnadjaya, SH, MKN, Notaris di Jakarta Selatan disebutkan pada halaman 3 Akta huruf a :

Penerima Kuasa bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa untuk menjual, mengalihkan berikut kepentingannya dan menyerahkan hak atas tanah dan bangunan tersebut diatas kepada pihak lain dengan memakai harga dan dengan ketentuan-ketentuan serta ketetapan-ketetapan yang dianggap baik oleh Pemberi Kuasa;

Ternyata dalam pelaksanaannya Terlawan IV tidak menjual mengalihkan kepada pihak lain akan tetapi kepada dirinya sendiri;

Kemudian disebutkan halaman 3 Akta huruf d :

Mewakili Pemberi Kuasa sepenuhnya dimana dan terhadap siapapun juga, di dalam segala hal, urusan maupun tindakan sebagai yang berhak penuh atas tanah dan bangunan yang dimaksud sehingga Penerima Kuasa berhak

Hal 5 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan berwenang untuk melakukan serta mengerjakan segala sesuatu yang Pemberi Kuasa dapat lakukan sebagai yang berhak atas Tanah dan Bangunan tersebut tidak satupun yang dikecualikan;

- Bahwa klausula Akta Kuasa ini dapat dikualifikasikan sebagai Kuasa Mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah; Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut dapat disimpulkan bahwa kuasa mutlak mempunyai 3 (tiga) unsur, yaitu :

1. Obyek dari kuasa tersebut adalah tanah
2. Kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan
3. Kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, dan pada hakekatnya merupakan suatu pemindahan hak atas tanah.

Bahwa atas dasar Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 48 tanggal 30 April 2014 ini pula Terlawan IV melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996 Nomor 6395/1996 seluas 520 M2 sesuai dengan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 20 Oktober 2004 yang semula terdaftar atas nama Haji MUCHDAN menjadi atas nama Terlawan IV sendiri yaitu HARRY SUGANDA padahal diketahui bahwa Terlawan IV masih mempunyai kewajiban kepada Pelawan sebesar sebesar Rp. 3.300.000.000,-; TERLAWAN I DAN TERLAWAN II TIDAK MEMBERIKAN KESEMPATAN KEPADA DEBITUR UNTUK MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN DENGAN HARGA TERTINGGI ;

Bahwa Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Yang berbunyi :Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar

Hal 6 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Pasal 20 ayat 4 UUHT :Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN HARUS MENURUT KETENTUAN HUKUM ACARA PERDATA

1. Pasal 14 (3) Undang-undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – benda yang berkaitan dengan Tanah.

“Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”

2. Penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – benda yang berkaitan dengan Tanah tentang Pasal 14 (3).

“Irah – irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata ”

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN HARUS MELALUI PENETAPAN PENGADILAN NEGERI

1. Pasal 1211 KUHPerdara menyatakan bahwa Lelang dapat dilaksanakan jika ada Penetapan Pengadilan Negeri yang memerintahkan Juru Sita untuk melaksanakan eksekusi lelang.
2. Pasal 224 HIR dan Pasal 256 RBG Penjualan Lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada Pengadilan Negeri.
3. Pasal 19 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH: Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda

Hal 7 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

4. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 3210.K.Pdt.1984 melarang Kantor Lelang untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan tanpa adanya Penetapan Pengadilan Negeri.
5. Bahwa Parate eksekusi tidak dibenarkan oleh Mahkamah Agung RI berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan parate eksekusi yang dilakukan dengan meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun didasarkan pasal pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan menjadi batal.
6. Bahwa prosedur perlawanan yang diajukan Pelawan juga sudah sesuai dengan buku pedoman pelaksanaan tugas administrasi pengadilan Buku II Cetakan ke-5 Mahkamah Agung menyatakan : Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak atau barang tidak bergerak diatur dalam Pasal 207 HIR atau 225 RBg;
7. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 Nomor : 679K/Sip/1974 ditegaskan formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan, jika eksekusi sudah dijalankan, upaya pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan;

EKSEKUSI MELALUI PUPN/KPKNL HANYA DAPAT DILAKUKAN JIKA KREDITORNYA ADALAH BUMN.

Menurut Prof Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH dalam buku Kompilasi Hukum Jaminan hal. 107 tentang Pengaturan Eksekusi di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Eksekusi Melalui PUPN/BPUPLN sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dapat dilakukan jika krediturnya adalah Badan Usaha Milik Negara, maka yang berwenang untuk memeriksa ingkar janji debitur adalah Panitia Urusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN/BUPLN berdasarkan Undang-undang No. 49 Prp Tahun 1960.

Tugas lembaga ini ialah untuk mengurus piutang negara atau hutang negara yang besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi debitur/penanggung hutang tidak melunasi sebagaimana mestinya, serta melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh negara badan-badan negara.

Hal 8 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan yang dimaksud dengan piutang negara ialah jumlah uang yang wajib di bayar kepada negara atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun. PUPN/BUPLN mempunyai hak parate eksekusi yang berwenang melaksanakan penjualan eksekutorial (*executorial verkoop*) seperti halnya kewenangan yang dimiliki Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 197 HIR. Penjualan lelangnya tetap mengacu kepada ketentuan peraturan lelang Staatsblad 1908 No. 189 (*Vendu Reglement*)”

Menurut Dr. Djuhaendah Hasan, SH dalam buku Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal Hal. 326 TENTANG EKSEKUSI BENDA OBJEK JAMINAN, penyelesaian kredit macet apabila ini terjadi pada Bank Pemerintah maka biasanya masalahnya diserahkan kepada PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) dan apabila terjadi eksekusi maka akan dilaksanakan oleh BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) melalui kantor lelang negara. Sedangkan untuk piutang Bank Swasta Nasional biasanya masalahnya diajukan ke Pengadilan Negeri dan Eksekusi dilakukan oleh Kantor Lelang.

Menurut Ny. Retnowulan Sutantio, SH dalam buku kelompok studi hukum bisnis Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah Hal.174 PIUTANG MACET DAN CARA PENAGIHANNYA, apabila piutang macet tersebut adalah piutang negara termasuk didalamnya tagihan Bank-bank pemerintah, maka penagihannya dilakukan oleh PUPN/BUPLN, berdasarkan Undang-undang No. 49 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, sedangkan apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dan Bank Swasta dan Perorangan termasuk Badan Hukum Swasta, maka Penagihannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Bahwa HSBC bukan merupakan Badan Hukum Milik Negara (BUMN) sehingga piutangnya bukan dikategorikan sebagai piutang negara yang tidak dapat ditagih oleh KPKNL, akan tetapi penagihannya harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

EKSEKUSI MELALUI KPKNL YANG DIAJUKAN OLEH BANK SWASTA TELAH MEREDUKSI KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI DALAM MELAKSANAKAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Hal 9 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1211 KUHPdata, Pasal 224 HIR, Pasal 256 RBG DAN Pasal 19 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH telah menjelaskan bahwa Eksekusi Hak Tanggungan Bank-Bank Swasta adalah masuk dalam kompetensi absolut Pengadilan Negeri yang tidak dapat diambil oleh lembaga lain termasuk KPKNL;

Bahwa dengan dibiarkannya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tanpa ijin dari Ketua Pengadilan Negeri justru akan menjadi preseden buruk dikemudian hari yang dapat mereduksi kewenangan Pengadilan Negeri dalam melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan;

PERMOHONAN SITA JAMINAN (SITA REVINDICATOIR)

Bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara, sehubungan dengan keadaan yang mendesak, apabila agunan sebagaimana disebut diatas telah terjual melalui eksekusi lelang yang dilakukan oleh Terlawan I, maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Cibinong meletakkan sita jaminan milik Pelawan (*revindicatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996 Nomor 6395/1996 seluas 520 M2 sesuai dengan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 20 Oktober 2004 yang semula terdaftar atas nama Haji MUCHDAN menjadi atas nama HARRY SUGANDA.

Bahwa Turut Terlawan adalah Kantor Pertanahan yang merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah dan mencatat adanya sita jaminan yang diajukan oleh Pelawan.

DALAM PROVISI

Bahwa Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menjatuhkan Putusan Provisional berupa memerintahkan kepada Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk menunda pelaksanaan eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel.Kebayoran Lama Selatan Kec.Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel.Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan

Hal 10 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996 Nomor 6395/1996 seluas 520 M2 sesuai dengan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 20 Oktober 2004 yang semula terdaftar atas nama Haji MUCHDAN menjadi atas nama HARRY SUGANDA.

PETITUM :

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Pelawan mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan provisi yang diajukan oleh Pelawan;
2. Memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan milik Pelawan berupa : sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996 Nomor 6395/1996 seluas 520 M2 sesuai dengan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 20 Oktober 2004 yang semula terdaftar atas nama Haji MUCHDAN menjadi atas nama HARRY SUGANDA.

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Mengabulkan Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beralasan;
3. Menyatakan batal Eksekusi Lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN I, TERLAWAN II dan Terlawan III atas : Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996 Nomor 6395/1996 seluas 520 M2 sesuai dengan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 20 Oktober 2004 yang semula terdaftar atas nama Haji MUCHDAN menjadi atas nama HARRY SUGANDA.

Hal 11 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

4. Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 47 dibuat di hadapan Indrasari Kresnadjaya, SH, MKN, Notaris Jakarta Selatan, karena belum terpenuhinya kewajiban Terlawan IV berupa masih kekurangan pembayaran sebesar Rp. 3.300.000.000,- (tiga miliar tiga ratus juta rupiah);
5. Menyatakan batal Akta Kuasa Menjual Nomor 48 Tanggal 30 April 2014 yang dibuat dihadapan Indrasari Kresnadjaya, SH, MKn, Notaris Di Jakarta Selatan karena merupakan Kuasa Mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, beserta Akta-Akta mengenai peralihan hak yang timbul atas Akta Kuasa Menjual Nomor 48 Tanggal 30 April 2014 yang dibuat dihadapan Indrasari Kresnadjaya, SH, MKn, Notaris Di Jakarta Selatan yang batal tersebut;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (revindicatoir beslag) yang dimohonkan Pelawan terhadap Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 197/Kebayoran Lama Selatan diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996 Nomor 6395/1996 seluas 520 M2 sesuai dengan Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 20 Oktober 2004 yang semula terdaftar atas nama Haji MUCHDAN menjadi atas nama HARRY SUGANDA.
7. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Pelawan hadir di persidangan Kuasanya seperti tersebut diatas, untuk Terlawan I hadir Kuasanya Meinar Lamuria, SH. dkk, Advokat - Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Sabar Simamora & Partners, beralamat di Wisma Daria Lantai 3 # 302, Jl.Iskandarsyah Raya No.7 Jakarta 12160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2016, untuk Terlawan II hadir Kuasanya Lestari, SE. Dkk, beralamat di Jl. Pajurit KKO Usman dan Harun No.10 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2016, untuk Terlawan III dan

Hal 12 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan IV tidak pernah hadir atau menyuruh Kuasa Hukumnya yang sah untuk hadir di muka persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, untuk Pemohon Intervensi hadir Kuasanya Bhoma Satriyo Anindito, S.H., Rahasuna Andry, S.H., Lahiwadifra, S.H., Bobby Djunaedi Yusuf, S.H., dan Arfan Noer Azwad, S.H., para Advokat/Konsultan Hukum pada Firma Hukum RAHASUNA L. SATRIYO, beralamat di Penthouse Plaza Marein Lantai 23, Jalan Jendral Sudirman Kav 76 – 78, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 588/KURATOR/ROCK/V/2016 tanggal 13 Mei 2016, dan untuk Turut Terlawan hadir Kuasanya Djoko Widodo, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2016 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Hakim Ketua terlebih dahulu memerintahkan kepada pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa melalui proses Mediasi dengan menghadap Mediator H. RATMOHO, SH., MH, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah ditunjuk oleh Majelis;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediator tertanggal 5 September 2016, ternyata proses Mediasi yang telah diupayakan oleh Hakim Mediator, ternyata tidak berhasil (gagal) ;

Menimbang, bahwa oleh karena proses Mediasi tidak berhasil selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan oleh Hakim Ketua Majelis dimulai dengan membacakan surat gugatan perlawanan Pelawan, yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan Pelawan tersebut, Kuasa Terlawan I telah memberikan Jawaban tertanggal 17 Oktober 2016 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Surat Kuasa Khusus Pelawan Mengandung Cacat Formal

Bahwa sesuai ketentuan yang digariskan dalam Pasal 123 ayat (1) HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 01 Tahun 1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 Tahun 1994 Tanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, bahwa Surat Kuasa Khusus harus menyebutkan secara jelas dan tegas:

- a. Secara spesifik kehendak berperkara di Pengadilan tertentu sesuai dengan kompetensi relative;
- b. Identitas para pihak yang berperkara;
- c. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan obyek yang diperkarakan;

Hal 13 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa.

Syarat sebagaimana dimaksud diatas bersifat kumulatif, sehingga bila salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan surat kuasa khusus tidak sah. Dengan kata lain, surat kuasa khusus mengandung cacat formal.

Mohon Majelis Hakim memberikan perhatian terhadap Surat Kuasa Pelawan dalam mengajukan Perlawanannya yaitu Surat Kuasa No. 112/SKK/MDI/IV/2016 karena ternyata Pelawan tidak menyebutkan secara benar dan jelas mengenai objek yang diperkarakan yang didalikan dalam Perlawanannya, dalam hal ini mengenai Sertipikat yang dimaksud oleh Pelawan.

Dalam surat kuasa Pelawan menyebutkan "mengajukan Perlawanan atas esekusi Lelang Hak Tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 197/ Kebayoran I ama Selatan yang semula terdaftar atas nama Pelawan sekarang menjadi atas nama Harry Suganda"

Bahwa atas hal tersebut maka yang dimaksudkan oleh Pelawan sertipikat tersebut beralih menjadi Sertipikat Hak Milik No. 197/ Kebayoran Lama Selatan atas nama Terlawan IV, maka Surat Kuasa Pelawan Tidak Benar dan Keliru, dikarenakan objek sengketa yang dimaksud oleh Pelawan tidak benar dan keliru, Terlawan I tidak pernah menerima Sertipikat Hak Milik No. 197/ Kebayoran Lama Selatan sebagai jaminan kredit yang diberikan oleh Terlawan IV. melainkan jaminan (agunan) yang diterima Terlawan I adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 197/ Kebayoran Lama Selatan.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 288 K/Pdt/1986 tanggal 22 Desember 1987 menyatakan bahwa Surat Kuasa Khusus yang tidak menyebutkan objek gugatan menyebutkan surat kuasa tidak sah.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Surat Kuasa Pelawan adalah Surat Kuasa yang tidak memenuhi syarat formal sebagaimana yang digariskan dalam Pasal 123 ayat (1) HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 01 Tahun 1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 Tahun 1994 Tanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 288 K/Pdt/1986 tanggal 22 Desember 1987, oleh karena itu Terlawan 1 mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

2. Perlawanan Pelawan Kurang Pihak

Bahwa dalam halaman 2 dan 3 Perlawanan menyebutkan bahwa *Sertipikat Hak Milik No. 197/ Kebayoran Lama Selatan semula menjadi jaminan atas hutang PT. Pelayaran Milenium Inti Samudra pada Bank Mandiri.*

Hal 14 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya Pelawan juga menyebutkan bahwa "*Pelawan melakukan negosiasi kepada Bank Mandiri untuk bisa menarik agunan Sertipikat Hak Milik No. 197/ Kebayoran Lama Selatan dengan syarat "*

Bahwa selain tersebut di atas Pelawan juga menyebutkan dalam dahinya bahwa "*Pelawan dan Terlawan IV membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 47 tanggal 30 April 2014 yang dibuat dihadapan Indrasari Kresnadjaya, S.H., M.kn. notaris di Jakarta Selatan*".

Bahwa dalam dalil-dalil Pelawan tersebut di atas, Pelawan menyebutkan nama-nama pihak terkait dengan permasalahan yang didalilkannya, antara lain yaitu : PT. Pelayaran Milenium Inti Samudra, Bank Mandiri dan Notaris Indrasari Kresnadiava. S.H.. M.kn. sebagai pihak dalam Perlawanan Pelawan.

Bahwa tanpa mengikutsertakan PT. Pelayaran Milenium Inti Samudra, Bank Mandiri dan Notaris Indrasari Kresnadjaya, S.H., M.kn. sebagai pihak maka Perlawanan Pelawan adalah Perlawanan yang kurang pihak sehingga sepatutnya Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung disebutkan bahwa Perlawanan yang kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) antara lain yaitu :

- (i) Putusan Mahkamah Agung No. 151 K/Sip/197 Tanggal 13 Mei 1975 :
"*Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)*"
- (ii) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 September 1975 :
"*Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima*"
- (iii) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 :
"*Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat*"
- (iv) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 :
"*Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak*"
- (v) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1566 K/Pdt/1983 tanggal 31 September 1984 :
"*Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak diterima "*

3. Perlawanan Pelawan Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libels)

Hal 15 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

Bahwa Perlawanan Pelawan adalah Perlawanan yang kabur dan tidak jelas (obseuur libels) dengan alasan yaitu bahwa dalam Posita dan Petitum Perlawanan tidak sejalan dengan dalil Perlawanannya.

Bahwa dalam Posita Perlawanan disebutkan bahwa syarat jual beli tanah dan bangunan belum terpenuhi antara Terlawan IV dengan Pelawan dimana Terlawan IV belum membayar sisa kewajiban kepada Pelawan sebagaimana didalilkan dalam Perlawanan any a sehingga Pelawan meminta Terlawan IV untuk memenuhi sisa pembayaran tersebut kepada Pelawan sedangkan dalam Petitum Perlawanannya Pelawan mohon untuk dinyatakan batal eksekusi lelang yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III.

Bahwa apabila dalil Pelawan tersebut adalah benar, quod non, Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan seharusnya berbentuk Gugatan yang diajukan langsung terhadap Terlawan IV sebagaimana dalam dalil-dalilnya yang menyatakan Terlawan IV kurang bayar dalam proses jualbeli tanah. Sebagaimana diketahui prinsip jualbeli tanah yang tertuang dalam standard akta jual beli di PPAT adalah cash and carry atau lunas dan tidak ada tunggakan.

Bahwa selain itu Pelawan juga menyebutkan mengenai Objek Sengketa adalah Sertipikat Hak Milik No. 197/ Kebayoran Lama Selatan sedangkan yang akan dilakukan lelang eksekusi adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 197/ Kebayoran Lama Selatan, maka semua dalil-dalil yang diutarakan oleh Pelawan dalam Perlawanannya merupakan Perlawanan yang Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libels).

Bahwa berdasarkan uraian Terlawan I tersebut di atas maka sudah sepatutnya Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard),

4. Perlawanan Pelawan Terlambat.

Bahwa upaya hukum yang diajukan Perlawanan berupa Perlawanan a quo adalah upaya hukum yang sudah terlambat karena sesuai petitum Perlawanan Pelawan disebutkan bahwa Pelawan meminta batal Lelang atas Sertipikat Hak Milik No. 197/ Kebayoran Lama Selatan. Perlu Terlawan 1 tegaskan kembali bahwa yang akan dilakukan lelang eksekusi adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 197/ Kebayoran Lama Selatan bukanlah Sertipikat Hak Milik No. 197/ Kebayoran Lama Selatan yang Pelawan dalilkan.

Bahwa Lelang Eksekusi atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 197/ Kebayoran Lama Selatan sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dimana sesuai ketentuan Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUK & PKPU) Terlawan I mempunyai hak untuk melakukan eksekusi lelang dalam jangka waktu 2 bulan

Hal 16 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

semenjak Terlawan IV dinyatakan tidak mampu membayar kewajiban-kewajibannya (insolvensi)

Pasal 59 UUK & PKPU :

(1) Dengan tetap memperhatikan Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, Kreditor Pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) harus menjalankan haknya tersebut dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 178 ayat (1).

Bahwa lelang atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 197/ Kebayoran Lama Selatan adalah merupakan Harta Pailit (Boedel Pailit) PT. Rockit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit).

Bahwa Pelawan harusnya melakukan upaya hukum sebelum PT. Rockit Aldeway (Dalam pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit) dinyatakan Pailit oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Bahwa atas uraian Terlawan I tersebut di atas maka sudah sepatutnya Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan I mohon dalil-dalil dalam eksepsi tersebut di atas dimasukkan dan dianggap menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh Pelawan kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa dalam menanggapi dalil-dalil Pelawan tersebut perlu diketahui tentang kronologi dan kedudukan hukum Terlawan I selaku Bank yang menerima jaminan (agunan) berupa Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 197/ Kebayoran Lama Selatan atas nama Harry Suganda sampai dengan adanya pelaksanaan pelelangan yaitu sebagai berikut:
 - (i) Bahwa Terlawan I sebagai Bank telah memberikan fasilitas kepada debitur atas nama PT. Rockit Aldeway sesuai dengan dokumen-dokumen sebagai berikut;
 - Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Korporasi/ Corporate Facility Agreement No. JAK/141098/U/141031 tertanggal 14 November 2014; dan
 - Jaminan dan Kesanggupan Penggantian Kerugian (Jumlah Terbatas)/ Guarantee and Indemnity (Limited Amount) atas nama Harry Suganda tertanggal 14 November 2014.

Hal 17 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (ii) Untuk menjamin pelunasan kredit tersebut di atas Hany Suganda (Terlawan IV) selaku Penjamin dari PT. Rockit Aldeway memberikan jaminan (agunan) kredit kepada Terlawan I yaitu jaminan berupa Hak Tanggungan No. 2018/1015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 19/2015 dengan Objek Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 197/ Kebayoran Lama Selatan atas sebidang tanah dan bangunan seluas 520 m2 terletak di Jl. Ciputat Raya No. 30, RT 001 RW 01, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Bahwa Pengikatan Jaminan tersebut di atas telah dilakukan sesuai ketentuan dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- (iii) Bahwa namun demikian dalam kenyataannya Debitur tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya kepada Terlawan I.
- (iv) Bahwa dikarenakan Debitur mempunyai hutang kepada Terlawan I dan beberapa kreditur lain sehingga Debitur tidak sanggup membayar atas kewajiban-kewajibannya, maka Debitur dan Terlawan IV mengajukan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sesuai ketentuan Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana Putusan No. 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN.NIAGA.JKT.PST. tertanggal 29 Desember 2015.
- (v) Bahwa dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Sementara Debitur dan Terlawan IV mengajukan proposal perdamaian kepada Para Kreditur untuk restrukturisasi atas hutang-hutangnya, namun pada kenyataannya proposal perdamaian yang diajukan oleh Debitur dan Terlawan IV ditolak oleh Para Kreditur.
- (vi) Bahwa atas hal tersebut maka Debitur dan Terlawan IV telah dinyatakan Pailit oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana Putusan No. 106/Pdt.Sus- PKPU/2015/PN.NIAG A. JKT.PST tertanggal 11 Febniari 2016.
- (vii) Bahwa setelah Debitur dan Terlawan IV telah dinyatakan Pailit oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan selanjutnya Debitor dan Terlawan IV telah dinyatakan Insolvensi (tidak sanggup bayar) sejak tanggal 3 Maret 2016 sebagaimana Berita Acara Rapat Kreditor No. 106/Pdt.Sus.PKPU/2015/PN.NIAGA. JKT.PST tertanggal 3 Maret 2016.

Hal 18 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

- (viii) Bahwa atas hal tersebut di atas maka Terlawan I sebagai Kreditur Separatis mempunyai hak selama jangka waktu 2 (dua) bulan untuk melakukan eskekusi atas jaminan-jaminan yang diterima oleh Terlawan I sebagaimana ketentuan Pasal 59 ayat (1) UUK & PKPU.
- (ix) Bahwa sebagaimana diketahui Terlawan I mempunyai jaminan Hak Tanggungan mempunyai hak menurut UUK & PKPU dan sesuai ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) sebagai berikut:
- "Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan (a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau (b) titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)".*
- (x) Bahwa atas permohonan eksekusi dari Terlawan I dengan Bantuan Terlawan II dan Terlawan III dan diumumkan dalam surat kabar yang sedianya diselenggarakan pada hari Selasa, tanggal 19 April 2016 tidak ada peserta lelang yang berminat sehingga dijadwalkan lelang lanjutan.
4. Bahwa lelang lanjutan tidak dilanjutkan oleh Terlawan I dikarenakan adanya Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kepada Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan masa Insolvensi yang telah diberikan oleh Terlawan I sesuai dengan ketentuan UUK & PKPU telah habis sebagaimana Pasal 59 ayat (1) UUK & PKPU, sehingga Terlawan I menyerahkan kepada Terlawan IV Intervensi (Kurator) untuk melakukan eksekusi atas aset Boedel Pailit (Harta Pailit) Debitur dan Terlawan IV.
5. Bahwa menurut Pasal 15 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/20 yang menyatakan :
- "Dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dari kreditur pemegang hak agunan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit, maka pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang-undang Kepailitan"*
- Bahwa menurut Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2016 yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/201 demikian pula menurut Buku "Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II "terbilang Mahkamah Agung RI, cetakan ke-5 tahun 2004 halaman 141 bagian 41.19 disebutkan bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Hal 19 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan uraian kronologi tersebut di atas maka tidaklah benar dalil Pelawan dalam Perlawanannya yang menyebutkan bahwa Terlawan I dan Terlawan II tidak memberikan kesempatan kepada Debitur Untuk menjual Objek Hak Tanggungan.

Bahwa dalil Pelawan dalam Perlawanannya seakan-akan menyatakan bahwa Pelawan adalah pemegang hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 197/Kebayoran Lama Selatan, sedangkan yang didalilkan oleh Pelawan adalah Sertipikat Hak Milik No. 197/ Kebayoran Lama Selatan, hal ini sangat keliru dan tidak benar sama sekali.

7. Bahwa Terlawan I membantah dengan tegas dalil Pelawan dalam halaman 6 sampai dengan halaman 10 Perlawanan Pelawan yang menyatakan :

- Eksekusi Hak Tanggungan harus menurut ketentuan Hukum Acara Perdata;
- Eksekusi Hak Tanggungan harus melalui Penetapan Pengadilan Negeri;
- Eksekusi melalui PUPN/KPKNL hanya dapat dilakukan jika kreditornya adalah BUMN;
- Eksekusi melalui KPKNL yang diajukan oleh Bank Swasta telah mereduksi kewenangan Pengadilan Negeri dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.

Bahwa dalil Perlawanan Pelawan tersebut adalah keliru dan tidak benar samasekali, Terlawan I dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan telah melalui prosedur dan ketentuan yang berlaku dalam Undang-undang sedangkan maksud dan tujuan Perlawanan diajukan oleh Pelawan adalah untuk menunda-nunda eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan 1 ataupun Terlawan IV Intervensi.

8. Pengikatan Jaminan dan Pelelangan adalah Sah dan Sesuai dengan Ketentuan Yang Berlaku

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka seluruh proses yang dijalankan oleh Terlawan I mulai dari pemberian fasilitas kredit, penerimaan jaminan kredit sampai dengan penjualan lelang jaminan kredit adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum karena dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, antara lain tetapi tidak terbatas pada ketentuan Undang-undang No. 10 tentang Perbankan, ketentuan Pasal 224 HIR, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan terlebih berdasar pada ketentuan Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKU), dimana Debitur dan Terlawan

Hal 20 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

IV telah dinyatakan Pailit oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Bahwa Terlawan IV (Harry Suganda) telah dinyatakan Pailit sebagaimana telah Terlawan I jelaskan diatas, sehingga sudah sepatutnya apapun asset yang termasuk Boedel Pailit (Harta Pailit) harus dilaksanakan oleh Terlawan IV Intervensi(Kurator).

9. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dalil Pelawan dalam halaman 9 dan halaman 10 tentang permohonan Sita Jaminan (Revindicatoir) karena tidak memiliki dasar hukum sama sekali.

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil-dalil Pelawan dalam Perlawanannya adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak benar samasekali oleh karena Perlawanan Pelawan tidak memiliki dasar hukum maka sepatutnya ditolak secara keseluruhannya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan Provisi Pelawan.

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;
- Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan Pelawan tersebut, Kuasa Terlawan II telah memberikan Jawaban tertanggal 17 Oktober 2016 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Plurium Litis Consortium / Gugatan Kurang Pihak

- a. Bahwa sebelum menjatuhkan suatu keputusan agar peradilan dapat berjalan seimbang serta sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan

Hal 21 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tuntas dan 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:

1. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti dan Rekan

- Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti dan Rekan yang menerbitkan laporan penilaian atas objek aquo berdasarkan permohonan penilaian dari PT HSBC selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat 1 untuk keperluan agunan/lelang. Hasil penilaian sesuai dengan Laporan Penilaian No.: 15-477.2/NDR/RA/A tanggal 23 Oktober 2015, nilai likuidasi atas objek a quo adalah 13.686.000.000,00 (tiga belas milyar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah).

Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian dengan Laporan Penilaian No.: 15- 477.2/N DR/R A/A tanggal 23 Oktober 2015 tersebut, PT Bank HSBC/Terlawan I/Pemohon Lelang menetapkan nilai limit lelang sebesar Rp15.641.600.000,00 (lima belas milyar enam ratus empat puluh satu juta rupiah) untuk objek lelang berupa sebidang tanah dan bangunan SHGB No. 197 Jalan Ciputat Raya No. 30, Kebayoran Lama Selatan, Jakarta Selatan. Demikian nilai limit lelang yang ditetapkan oleh PT Bank HSBC adalah sudah melampaui/diatas nilai likuidasi.

2. Indrasari Kresnadjaya, S.H.

Selaku Notaris yang telah membuat dan mensahkan Akta Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual No. 48 tanggal 30 April 2014 yang dengan Akta-akta tersebut terjadi peralihan hak atas SHGB No. 197/Kebayoran Lama Selatan dari atas nama H. Muchdan ke Harry Suganda.

c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Terlawan II mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan menolak gugatan Pelawan, karena gugatan kurang pihak.

B. POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal - hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, sebagai bagian dari pokok perkara ini dan Terlawan II menolak

Hal 22 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

seluruh dalil Pelawan dalam gugatannya, kecuali terhadap hal - hal yang secara tegas diakui oleh Terlawan II;

2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan di dalam mengajukan gugatan perlawanan khususnya terhadap Terlawan II/KPKNL Jakarta IV adalah sehubungan dengan tindakan Terlawan II yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 19 April 2016 dengan Risalah Lelang No. 192/2016 atas 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB No.I 97/Kebayoran Lama Selatan;
3. Bahwa Terlawan II keberatan dengan posita penggugat halaman 6 sampai dengan 7 gugatannya yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang harus dilakukan berdasarkan titel eksekutorial melalui Pengadilan Negeri, hal ini didasarkan atas:
 - a. Lelang Eksekusi HT dalam perkara a quo adalah lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur separatis dalam perkara kepailitan;
 - b. Bahwa hak untuk menjual sendiri objek liak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi hak tanggungan yang tertuang dalam sertifikat Hak tanggungan yang berirah-irah : "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga tidak memerlukan lagi flat eksekusi dari pengadilan
4. Bahwa Permohonan Lelang Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I (The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited) kepada Terlawan II/KPKNL Jakarta IV melalui surat No IMO LMU 160045 tanggal 4 Maret 2016, terhadap 3 (tiga) objek lelang berupa:
 - SHGB No. 04597 dan SHM No 7719 Komplek Utopia Blok G Jalan Cilandak Tengah No. 28 B, Cilandak, Jakarta Selatan;
 - SHGB No 197/Kebayoran Lama Selatan, Jalan Ciputat Raya No. 30, Kebayoran Lama Selatan, Jakarta Selatan;
 - SHM No. 5961 Jalan Kemang Selatan X-B, Kompleks Desa Kemang Residence No. 8-S, Bangka, Jakarta Selatan;adalah permohonan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan oleh kreditur separatis dalam kepailitan;
5. Bahwa bersama dengan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, Terlawan I/The Hongkong and Shanghai Banking Corporation

Hal 23 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Limited telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (5) Perdirjen Kekayaan Negara No. : Per-06/KN/2013 berupa :

- Salinan/fotokopi Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Korporasi Nomor: JAK/141098/U/I 41031 tanggal 14 November 2014;
 - Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 2018/2015 tanggal 2 April 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 19/2015 tanggal 19 Maret 2015;
 - Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Milik No. SHM No. 197/Kebayoran Lama Selatan seluas 520 m2 terletak di Jalan Ciputat Raya No. 30, Kebayoran Lama Selatan, Jakarta Selatan atas nama Harry Suganda;
 - Asli Surat No. IMO LMU 160046 tanggal 4 Maret 2016 perihal Surat Pernyataan Perincian Hutang Jumlah Kewajiban Debitur a.n. PT Rockit Aldeway;
 - Surat Pernyataan No. 160049 tanggal 4 Maret 2016 yang menyatakan bahwa Kredit atas nama PT Rockit Aldeway telah dikategorikan sebagai kredit bermasalah/macet dan pernyataan bahwa Kreditor selaku Pemohon Lelang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
 - Salinan/fotokopi Surat No. : IMO LMU 160023 tanggal 19 Februari 2016 hal Surat Peringatan Pertama, Surat No. : IMO LMU 160034 tanggal 25 Februari 2016 hal Surat Peringatan Kedua, dan Surat No. : IMO LMU 160043 tanggal 01 Maret 2016 hal Surat Peringatan ketiga;
 - Asli Surat Penetapan Harga Limit Objek yang Dilelang Nomor: IMO LMU 160045 tanggal 4 Maret 2016 dan asli surat pernyataan No. IMO LMU 160050 tanggal 4 Maret 2016 yang menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi apriyanti dan Rekan sesuai dengan laporan penilaian No.: 15-477.3/NDR/RA/A.
6. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited in casu Terlawan 1 sebagai Pemohon Lelang/Penjual telah lengkap, maka pelaksanaan lelang dimaksud harus dilaksanakan sesuai Pasal 7 Vendu Reglement jo. Pasal 12 PM K No. 93/PMK.06/2010 yang menyatakan "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang",

Hal 24 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II telah sah menurut hukum;

7. Bahwa terhadap objek yang dilelang tersebut juga telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 271/SKPT/VI/2016 atas SHM No. 197/Kebayoran Lama Selatan sesuai gambar situasi no 6395/1996 tanggal 15 Mei 2009 seluas 520 m2 oleh Kepala Kantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Selatan dengan status/catatan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2018/2015 berdasarkan Akta PPAT Ashoya Ratam, SH, MKn tanggal 19 Maret 2015 No. 19/2015, tercatat atas nama The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, berkedudukan di Hongkong melalui Kantor Cabang di Jakarta, terdaftar tanggal 02 April 2015;
8. Bahwa sebagai tindak lanjut dari rencana pelaksanaan lelang, Terlawan 1 telah melakukan pengumuman lelang pertama melalui selebaran tanggal 21 Maret 2016 dan Pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar harian TERBIT pada hari Kamis tanggal 5 April 2016;
9. Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 19 April 2016 tersebut Tidak Ada Peminat (TAP);
10. Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Terlawan II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memutus:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Terlawan II;
2. Menyatakan tidak menerima gugatan Pelawan;
3. Menolak gugatan Pelawan atau setidaknya tidak menerima gugatan Pelawan (niet onvankelijk verklaard).

Dalam pokok perkara

Primair

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Sekunder

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo at bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Terlawan telah memberikan Jawaban tertanggal 20 Oktober 2016 yang pada

Hal 25 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

pokoknya berisi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Terlawan menolak seluruh dalil-dalil perlawanan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Terlawan.
2. Bahwa yang dapat disimpulkan dari perlawanan Pelawan adalah terkait adanya eksekusi lelang hak tanggungan atas bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.197/Kebayoran Lama Selatan, yang semula tercatat atas nama Penggugat yang telah beralih menjadi atas nama Terlawan IV, yang didasarkan pada perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli dan Kuasa No.47 tanggal 30 April 2014 yang dibuat dihadapan INDRASARI KRESNADJAYA, SH Mkn, Notaris di Jakarta Selatan, sehingga Pelawan mengajukan permohonan untuk pembatalan atas eksekusi lelang dimaksud.
3. Bahwa Turut Terlawan menolak dalil-dalil Pelawan tersebut, karena tidak benar dan berdasar hukum.
4. Bahwa sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Selatan dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Hak Guna Bangunan No.197/Kebayoran Lama Selatan, semula tercatat nama Haji MUCHDAN, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Desember 1996 No.6395/1996, seluas 520 M², terletak di Jl. Ciputat Raya Rt.001/Rw.001 No.30 Seb, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 21 Januari 1997.
 - b. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 November 2014 No.20/2014 yang dibuat dihadapan PPAT ASHOYA RATAM, SH, MKn, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.197/Kebayoran Lama Selatan, beralih menjadi atas nama HARRY SUGANDA (Terlawan IV), terdaftar tanggal 9 Maret 2015.
 - c. Bahwa selanjutnya bidang tanah tersebut menjadi jaminan kredit oleh Terlawan IV kepada Terlawan I, dan atas dasar hal tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan No.2018/2015 peringkat pertama APHT PPAT ASHOYA RATAM, SH, MKn, No.19/2015 tanggal 19 Maret 2015.
5. Bahwa Turut Terlawan menolak dengan tegas dalil Pelawan baik dalam posita dan petitum perlawanan, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum. Bahwa proses pendaftaran peralihan hak atas Hak Guna Bangunan No.197/Kebayoran Lama Selatan, dari Haji MUCHDAN (Pelawan) kepada HARRY SUGANDA (Terlawan IV) berdasarkan Akta Jual Beli Akta Jual Beli

Hal 26 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 November 2014 No.20/2014 yang dibuat dihadapan PPAT ASHOYA RATAM,SH, MKn, telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku. Bahwa perlu Turut Terlawan tegaskan bahwa didalam suatu proses apapun, Turut Terlawan terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud,

Adapun terhadap akta yang menjadi dasar peralihan tersebut, telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan transaksi jual beli; Terlebih lagi dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, dihadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh Undang- Undang.

Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan :

"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 /ainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPA T yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Selain itu, Sebagaimana ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato):

"Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan o/eh Undang-Undang o/eh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat"

Dengan demikian tindakan Turut Terlawan dalam melakukan proses pencatatan peralihan hak dari Haji MUCHDAN (Pelawan) kepada HARRY SUGANDA (Terlawan IV) berdasarkan Akta Jual Bell 19 November 2014 No.20/2014 yang dibuat dihadapan PPAT ASHOYA RATAM,SH, MKn, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Bahkan apa yang dilakukan oleh Turut Terlawan berdasarkan AKTA OTENTIK yang telah diajukan.

Adapun mengenai pencatatan peralihan hak/balik nama ke atas nama Penggugat atas sertipikat aquo, akan dilakukan Turut Terlawan setelah terlebih dahulu telah dibuktikan dengan data yuridis atau dengan putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang nantinya akan diproses berdasarkan kewenangan dan ketentuan peraturan yang berlaku.

Hal 27 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya dalil Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak.

6. Bahwa untuk dalil-dalil Pelawan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya Turut Terlawan tetap menolaknya.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan Turut Terlawan, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Pelawan;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain Turut Terlawan mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono),

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi, telah memberikan Jawaban tertanggal 17 Oktober 2016 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Bahwa Terlawan IV Intervensi adalah Kurator dari PT. Rockit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit) (dhi Terlawan IV), yang ditunjuk berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor Perkara 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN.NIAGA.JKT.PST yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum tertanggal 11 Februari 2016;.
2. Bahwa Terlawan IV Intervensi setelah diangkat sebagai Kurator PT. Rockit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit), telah melaksanakan tugas-tugas untuk proses pengurusan dan pemberesan kepailitan, sebagaimana diatur dalam Undang- Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("UU Kepailitan dan PKPU");
3. Bahwa sejak Terlawan IV Intervensi menerima Penetapan Hakim Pengawas Nomor: 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN.NIAGA.JKT.PST tertanggal 16 Februari 2016, Terlawan IV Intervensi telah mengumumkan ikhtisar Putusan Pailit Nomor Perkara 106/Pdt.Sus- PKPU/ 2015/PN.NIAGA.JKT.PST, yang menyatakan PT. Rockit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam

Hal 28 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

Pailit) dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya, sekaligus undangan rapat kreditor, menyampaikan pemberitahuan batas akhir pengajuan tagihan sebagaimana telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas melalui Penetapan Nomor: 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN.NIAGA.JKT.PST tertanggal 16 Februari 2016 melalui surat kabar harian Media Indonesia dan Rakyat Merdeka pada hari Jumat tanggal 19 Februari 2016;

4. Bahwa Terlawan IV Intervensi sebagaimana kewenangan yang diberikan oleh Ketentuan Pasal 98 jo Pasal 100 ayat (1) dan (2) UU Kepailitan dan PKPU telah melakukan pencatatan terhadap seluruh aset-aset Debitor Pailit sebagaimana tercantum dalam Pertelaan (Daftar) Harta Pailit PT. Rockit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit) tanggal 31 Maret 2016.

Adapun Jawaban Terlawan IV Intervensi terhadap Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan IV Intervensi sebagaimana diuraikan dalam Jawaban Terlawan IV Intervensi sebagai berikut:

A. DALAMEKSEPSI

I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (EXCEPTIO DECLINATOIRE)

5. Bahwa sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 197/Kebayoran Lama Selatan yang terurai dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996, Nomor 6295/1996 atas nama Terlawan IV ("Tanah Sengketa"). Adapun saat ini Tanah Sengketa telah menjadi Harta Pailit sebagaimana dimaksud dalam Pertelaan atas Harta Pailit PT. Rockit Aldeway dan Harry Suganda (Dalam Pailit) tanggal 31 Maret 2016;

Mengingat bahwa Tanah Sengketa telah diputuskan menjadi Harta Pailit, sebagaimana Penetapan Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN.NIAGA.JKT.PST, maka berdasarkan penjelasan ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yaitu:

"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"

Dalil tersebut di atas memiliki penjelasan sebagai berikut:

"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

Hal 29 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaian atau kesalahannya"

Berdasarkan uraian di atas, oleh karena hukum acara perdata yang diberlakukan terhadap suatu perlawanan sama dengan permohonan pernyataan pailit, maka sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (7) UU Kepailitan dan PKPU yang menyatakan bahwa "Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum", sejatinya suatu perlawanan diajukan di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, disesuaikan dengan hukum acara dan/atau kompetensi pengadilan dalam permohonan pernyataan pailit, dimana ditegaskan pula dalam Penetapan Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN.NIAGA.JKT.PST poin 2 sebagai berikut:- "Menyetujui dan/atau mengizinkan Kurator PT. Rockit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit) baik sendiri dan/atau bersama-sama dan/atau melalui Kuasanya untuk menghadap sidang di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara gugatan terkait harta pailit PT. Rockit Aldeway dan Harry Suganda (Dalam Pailit) yang berada di Jakarta, dan/atau melakukan tindakan lainnya dan/atau bersama- sama dan/atau melalui Kuasanya untuk mengambil upaya hukum biasa (banding dan/atau kasasi) dan/atau upaya hukum luar biasa (Peninjauan Kembali)";

6. Selanjutnya, menindaklanjuti uraian dalam poin 5 di atas, maka secara Ex-Officio Hakim harus menyatakan diri tidak berwenang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 132 Rv. yaitu:

"Dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang".

Kemudian ditegaskan kembali pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 317/K/Pdt/1984, dimana menyatakan dalil yang sama dengan ketentuan Pasal 132 Rv tersebut;

Untuk itu, Terlawan IV Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan secara Ex-Officio karena jabatannya, menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa/mengadili perkara a quo. Selanjutnya, perlawanan a quo seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (niet onvankelijke verklaard):

II. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Eksepsi Obscuur Libel karena terdapat kontradiksi antara petitum dengan dalil perlawanan"

7. Bahwa Pelawan dalam halaman 4 posita perlawanan a quo menyatakan telah terjadi kesepakatan dengan Terlawan IV in casu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 47 sehubungan dengan jual beli Tanah Sengketa, dimana ditegaskan dalam dalilnya, bahwa Terlawan IV sampai saat ini belum menyelesaikan pembayaran, sebagaimana ditentukan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;

Berdasarkan uraian dalil posita tersebut, terlihat Pelawan ingin menegaskan adanya kelalaian Terlawan IV dalam hal pemenuhan prestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 47. Disini terlihat bahwa esensi dalil perlawanan a quo seolah-olah mengedepankan adanya wanprestasi (breach of contract) yang terjadi karena Terlawan IV tidak menyelesaikan/memenuhi proses jual beli sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Hal ini jelas kontradiksi dengan petitum perlawanan a quo, dimana Pelawan meminta dan/atau menuntut pembatalan atas eksekusi lelang Tanah Sengketa, namun dalam positanya menjelaskan suatu kelalaian dalam pemenuhan perjanjian. M. Yahya Harahap, S.H. dalam Hukum Acara Perdata halaman 65 menegaskan "...petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi diantaranya. Apabila terjadi bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscuur libel..)". Selanjutnya hal seperti ini pernah ditegaskan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 67/K/Sip/1975. yang menyatakan "Petitum yang tidak sejalan dalil gugatan mengandung cacat (obscuur libel), oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima",

Sejalan dengan teori serta Yurisprudensi tersebut di atas, maka perlawanan Pelawan yang dalil positanya tidak selaras dengan petitum menjadi kabur (obscuur libel) dan/atau gelap (onduidelijke), oleh karenanya patut ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

"Eksepsi Obscuur Libel karena Pelawan tidak dapat menyatakan secara terang dan jelas letak tanah sengketa"

8. Bahwa selanjutnya, Pelawan tidak pernah menyebutkan secara terang dan jelas letak Tanah Sengketa, termasuk namun tidak terbatas dalam hai status sertifikat. Perlu ditegaskan bahwa sertifikat yang menjadi landasan Tanah Sengketa sesungguhnya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHBG) Nomor

Hal 31 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

197/Kebayoran Lama Selatan. Namun Pelawan dalam dalilnya selalu menyatakan "tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 197/Kebayoran Lama Selatan yang terurai dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996, Nomor 6295/1996" ;

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, sebelumnya telah ditetapkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1975 yaitu:

"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"

Tidak jelasnya dalil-dalil mengenai letak Tanah Sengketa, serta kurang cermatnya Pelawan menyebutkan status tanah yang sebenarnya, menyebabkan perlawanan a quo menjadi tidak terang dan/atau kabur (obscur libel) dan/atau gelap (onduidelijke) dan sudah sepatutnya perlawanan Pelawan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

III. EKSEPSIGUGATAN TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMAL

9. Bahwa Perlawanan Pelawan tidak dapat dianggap memenuhi syarat formal, hal ini disebabkan Perlawanan Pelawan tidak dibubuhi materai secara cukup. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 13 tahun 1985 tentang Bea Materai dinyatakan:

"Dikenakan bea materai atas dokumen yang berbentuk Surat Perjanjian dan surat-surat lainnya untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata"

Disamping itu, dikutip dari buku berjudul "Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia" tulisan Lilik Mulyadi, S.H.. penerbit Djambatan, Februari 1997, halaman 46-47, menyatakan sebagai berikut;

"Sedangkan menurut praktek peradilan pada dasarnya format atau syarat formal gugatan lazimnya berisikan hal-hal sebagai berikut, antara lain Surat Gugatan tersebut dimaterai."

Dengan demikian Perlawanan harus bermaterai guna memenuhi salah satu syarat formal. Berdasarkan hal tersebut maka Perlawanan Pelawan yang diajukan mengandung cacat formil, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)-,

IV. EKSEPSI PREMATURE (DILATORIA EXCEPTIE)

10. Sehubungan dengan pernyataan belum dipenuhinya pembayaran atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana halaman 4 dalil posita Pelawan. Terhadap tuntutan pembayaran berkaitan dengan pemenuhan perjanjian, seharusnya dilakukan sebelum Pelawan mengajukan perlawanan a quo, hal ini menunjukkan tidak cermatnya Pelawan terhadap upaya-upaya hukum yang

Hal 32 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disediakan dalam undang-undang. Berdasarkan ketentuan Pasal 27 UU Kepailitan dan PKPU disebutkan sebagai berikut:

"Selama berlangsungnya kepailitan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap Debitor Pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan"

Dan ketentuan Pasal 36 UU Kepailitan dan PKPU. yaitu:

- 1) Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut;
- 2) Dalam hal kesepakatan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak tercapai, Hakim Pengawas menetapkan jangka waktu tersebut;
- 3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) Kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren;
- 4) Apabila Kurator menyatakan kesanggupannya maka Kurator wajib memberi jaminan atas kesanggupan untuk melaksanakan perjanjian tersebut.

Upaya-upaya hukum sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU tersebut belum pernah sama sekali dilakukan oleh Pelawan, meskipun sudah menjadi hukum positif di Indonesia bahwa apabila terdapat upaya-upaya hukum yang dapat dilakukan sebelum diajukannya suatu gugatan maupun perlawanan in casu, maka seharusnya dilaksanakan terlebih dahulu. Adapun upaya Pelawan mengajukan perlawanan a quo tanpa mempertimbangkan upaya-upaya hukum lainnya, menunjukkan bahwa perlawanan ini bersifat premature/dilatoria dan/atau belum selayaknya diajukan, oleh karenanya harus ditolak secara keseluruhan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

V. EKSEPSI KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

11. Bahwa menindaklanjuti petitum Pelawan yang menginginkan hal-hal antara lain:

Hal 33 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 47 dibuat di hadapan Indrasari Kresnadjaya, S. H., M.Kn, Notaris Jakarta Selatan, karena belum terpenuhinya kewajiban Terlawan IV berupa masih kekurangan pembayaran sebesar Rp. 3.300.000.000,-"

Adapun perjanjian dimaksud, dibuat dengan kesepakatan para pihak dan Pelawan pun mengetahui jika Akta ini dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaya, S.H., M.Kn., hal mana ditegaskan juga dalam halaman 4 posita Pelawan. Atas alasan tersebut, termasuk namun tidak terbatas terhadap pengetahuan Notaris Indrasari Kresnadjaya, S.H., M.Kn mengenai permasalahan hukum ini, maka seharusnya Pelawan mengikutsertakan Notaris Indrasari Kresnadjaya, S.H., M.Kn ke dalam perlawanan a quo;

Selain itu, terdapat Pejabat berwenang yang membuat Akta Jual Beli yakni Ashoya Ratam, S.H., M.Kn. dan bukan Notaris Indrasari Kresnadjaya, S.H., M.Kn sebagaimana didalilkan oleh Pelawan di halaman 3 Perlawanan a quo. Oleh karena beliau adalah pejabat yang membuat Akta dan/atau Surat-surat yang berkaitan dengan perkara in casu dan mengikuti perjalanan jual beli Tanah Sengketa, sepatutnya beliau pasti mengetahui secara jelas transaksi jual beli Tanah Sengketa, yang menurut Pelawan belum diselesaikan. Sehingga Ashoya Ratam, S.H., M.Kn dan Notaris Indrasari Kresnadjaya, S.H., M.Kn patut diikutsertakan dalam perkara in casu,

Berdasarkan uraian tersebut di atas, perlawanan a quo mengandung cacat Plurium Litis Consortium (Perlawanan kurang pihak), karenanya secara spesifik Terlawan IV Intervensi mengajukan Exceptio Ex Juri Terti Untuk itu, perlawanan a quo secara nyata-nyata kurang pihak dan sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

12. Bahwa dalil-dalil yang dinyatakan oleh Terlawan IV Intervensi pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan bagian tersebut di bawah ini;
13. Bahwa Terlawan IV Intervensi tetap menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan IV Intervensi;
14. Bahwa dalil Pelawan dalam Perlawanannya halaman 2 yang menyatakan Terlawan IV belum melunasi jual beli atas Tanah Sengketa, sungguhlah sangat mengada-ada. Tidak mungkin suatu Akta Jual Beli dapat diterbitkan oleh Pejabat berwenang apabila proses jual belinya belum diselesaikan,

Hal 34 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengingat Akta Jual Beli tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli) dan juga sebagai dasar dalam pendaftaran perubahan data tanah yang terjadi karena jual beli, sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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 perundang-undangan yang berlaku"

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sungguh mengada-ada dalil Pelawan yang menyatakan belum terjadi pelunasan oleh Terlawan IV. Oleh karena hal tersebut merupakan suatu syarat untuk dapat diterbitkannya suatu Akta Jual Beli, termasuk namun tidak terbatas terhadap penguasaan serta penyampaian sertifikat asli oleh Terlawan IV sebagai salah satu syarat pembuatan Akta, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 39 ayat (1) bagian (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;

Jadi sangat tidak berdasar jika Pelawan mengatakan bahwa Terlawan IV belum menyelesaikan kewajiban terhadap tanah a quo, mengingat sertifikat sudah berada dalam kekuasaan Terlawan IV sebagai salah satu syarat dan/atau bukti surat yang harus dipenuhi serta ditunjukkan kepada Pejabat berwenang guna penerbitan Akta dan perubahan di dalam sertifikat, yang saat ini secara sah telah beralih menjadi milik dan atas nama Terlawan IV. Untuk itu, dalil Pelawan menjadi tidak jelas atau gelap (onduijdelijke) dan sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard ;

Maka, berdasarkan uraian dan dasar hukum yang Terlawan IV Intervensi sampaikan, baik dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. *Menerima Eksepsi Terlawan IV Intervensi untuk seluruhnya;*
2. *Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;*
3. *Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan/atau mengadili perkara Nomor: 255/Pdt.G/PLW/2016/PN.JKT.SEL;-*
4. *Membebaskan biaya perkara kepada Pelawan.*

Hal 35 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Terlawan IV sebagai Pemilik yang sah terhadap sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Kebayoran Lama Selatan yang terurai dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996, Nomor 6295/1996;
3. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Kebayoran Lama Selatan yang terurai dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996, Nomor 6295/1996 merupakan Harta Pailit berdasarkan Pertelaan (Daftar) Harta Pailit tanggal 31 Maret 2016;
4. Memerintahkan Terlawan IV Intervensi selaku Kurator PT. Rockit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit) (Terlawan IV) untuk melakukan penjualan di muka umum (lelang) sebagaimana ketentuan Pasal 185 UU Kepailitan & P KPU terhadap harta pailit milik Terlawan IV, termasuk namun tidak terbatas pada sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 197/Kebayoran Lama Selatan yang terurai dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996, Nomor 6295/1996;
5. Menghukum Pelawan membayar seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini;

Atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Pelawan mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 07 Nopember 2016 dan Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Terlawan IV Intervensi telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 14 Nopember 2016 ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil Eksepsi tentang kompetensi absolut, Kuasa Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi mengajukan bukti awal berupa fotocopy bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, berupa :

1. Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pust No. 106/PN.NIAGA.JKT.PST tanggal 11 Februari 2016. Disebut bukti T.IV Int – 1;
2. Penetapan Hakim Pengawas Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 106/Pdt.Sus-PKKPU/2015/PN.NIAGA.JKT.PST tanggal 16 Februari 2016. Disebut bukti T.IV Int – 2 ;

Hal 36 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

3. Bukti Pembayaran Berita Negara Republik Indonesia (BNR) No. 102/BN/2016 tanggal 19 Februari 2016. Disebut bukti T.IV – 3 ;
4. Pengumuman Putusan Pernyataan Pailit PT. Rockit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit) pada Harian Rakyat Merdeka tanggal 19 Februari 2016. Disebut bukti T.IV Int – 4 ;
5. Pengumuman Putusan Pernyataan Pailit PT. Rockit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit) pada Harian Rakyat Merdeka tanggal 19 Februari 2016. Disebut bukti T.IV Int – 5 ;
6. Berita Acara Rapat Kreditor No. 106/Pdt.Sus/PKPU/2015/PN.NIAGA.JKT.PST tanggal 3 Maret 2016. Disebut bukti T.IV Int – 6 ;
7. Pertelaan (Daftar) Atas Harta Pailit PT. Rockit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit) per tanggal 31 Maret 2016 . Disebut bukti T.IV Int – 7 ;
8. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 197/Kebayoran Lama Selatan atas nama Harry Suganda (Terlawan IV). Disebut bukti T.IV Int – 8 ;
9. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Peringkat Pertama No. 2018/2015 tanggal 2 April 2015. Disebut bukti T.IV Int – 9 ;
10. Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Disebut bukti T.IV Int – 10 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Turut Terlawan tidak mengajukan bukti awal kepersidangan ;

Menimbang, bahwa Pelawan, Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Turut Terlawan dan Kuasa Terlawan IV Intervensi tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan dianggap tercantum serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan dari Pelawan tersebut di atas, Para Terlawan telah mengajukan keberatan/eksepsi sebagai berikut :

Eksepsi Terlawan I,

Hal 37 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

1. Surat Kuasa Khusus Pelawan mengandung cacat formal.
2. Perlawanan Pelawan kurang pihak.
3. Perlawanan Pelawan kabur dan tidak jelas (obscure libel).
4. Perlawanan Pelawan Terlambat.

Eksepsi Terlawan II.

Eksepsi Plurium Litis Consortium / Gugatan kurang pihak.

Eksepsi Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi.

1. Eksepsi Kompetensi Absolut (Exeptione Declinatoire).
2. Eksepsi Obscur Libel :
 - Eksepsi Obscur Libel karena terdapat kontradiksi antara petitum dengan dalil perlawanan.
 - Eksepsi Obscur Libel karena Pelawan tidak dapat menyatakan secara terang dan jelas letak tanah sengketa.
3. Eksepsi gugatan tidak memenuhi syarat formal;
4. Eksepsi Premature (Dilatoire Exeptione);
5. Eksepsi kurang pihak (Plurium litis consortium);

Eksepsi Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi perihal Kompetensi Absolut.

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi sebagaimana tersebut di atas, oleh karena ada eksepsi Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi perihal Kompetensi Absolut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR terlebih dahulu akan dipertimbangkan perihal eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi pada pokoknya mendalilkan, oleh karena sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 197/Kebayoran Lama Selatan yang terurai dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996, Nomor 6295/1996 atas nama Terlawan IV yang menjadi obyek sengketa dalam perlawanan ini, pada dasarnya merupakan Boedel Pailit PT. Rokit Aldeway dan Harry Suganda (Dalam Pailit) sebagaimana Penetapan Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN.NIAGA.JKT.PST, maka berdasarkan penjelasan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU, pengajuan perlawanan Pelawan terhadap obyek sengketa dimaksud dengan sendirinya merupakan kewenangan absolut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi perihal kewenangan absolut yang diajukan oleh Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi tersebut, pihak Pelawan

Hal 38 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

telah menanggapi melalui repliknya tertanggal 07 Nopember 2016, yang pada pokoknya berpendapat perkara perlawanan aquo adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan oleh karena itu Pelawan menolak eksepsi Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal di atas, yang menjadi permasalahan dalam eksepsi ini adalah benarkah perkara perlawanan dalam perkara aquo adalah merupakan kewenangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ataukah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti awal yang diajukan oleh Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi, yakni bukti bertanda T.IV.Int – 1 sampai dengan bukti T.IV.Int – 9, telah terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa PT. Rockit Aldeway dan Harry Suganda (dhi Terlawan IV), telah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN.NIAGA.JKT.PST tanggal 11 Februari 2016 dan Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi telah ditunjuk sebagai Kuratornya;
2. Bahwa sebagai Kurator PT. Rockit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit), Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi telah melaksanakan tugas-tugas untuk proses pengurusan dan pemberesan kepailitan, sebagaimana diatur dalam Undang- Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("UU Kepailitan dan PKPU"), antara lain mengumumkan putusan pernyataan pailit PT. Rockit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit) dalam Berita Negara dan Harian Rakyat Merdeka, serta Media Indonesia sekaligus undangan Rapat Kreditur dan menyampaikan pemberitahuan batas akhir pengajuan tagihan, melakukan Rapat Kreditur dan membuat Daftar Pertelaan Harta Pailit;
3. Bahwa diantara seluruh aset-aset Debitor Pailit sebagaimana tercantum dalam Pertelaan (Daftar) Harta Pailit PT. Rockit Aldeway (Dalam Pailit) dan Harry Suganda (Dalam Pailit) tanggal 31 Maret 2016, terdapat Harta berupa Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 197/Kebayoran Lama Selatan atas nama Harry Suganda (Terlawan IV) yang sekarang menjadi obyek perlawanan dari Pelawan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, benarkah perlawanan yang diajukan Pelawan dalam perkara aquo

Hal 39 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

merupakan kewenangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ataukah kewenangan Hakim Perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa dalam perlawanannya Pelawan pada pokoknya mempersoalkan perihal lelang eksekusi terhadap Tanah Sertifikat Hak Milik (incasu Sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 197/Kebayoran Lama Selatan atas nama Harry Suganda (Terlawan IV) yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III, dikarenakan Terlawan IV masih ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) kepada Pelawan, sehingga balik nama atas sertifikat tersebut dari nama Pelawan menjadi atas nama Terlawan IV yang didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 47 dan Akta Kuasa Menjual No. 48 tanggal 20 April 2014 dibuat di hadapan Indrasari Kresnadjaya, SH, MKN, Notaris Jakarta Selatan, adalah batal dan oleh karena itu Pelawan mengajukan perlawanan ini;

Menimbang, bahwa Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, 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"*;

,Menimbang, bahwa pengertian tentang apa yang dimaksud dengan *"hal-hal lain"* menurut penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, secara jelas disebutkan, bahwa yang dimaksud dengan *"hal-hal lain"* adalah antara lain : *action 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 Kurator 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;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan mengajukan perlawanan terkait harta berupa sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT 001/01 No. 30 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (incasu SHGB) No. 197/Kebayoran Lama Selatan, luas 520 M2, semula terdaftar atas nama H. Muchdan (Pelawan) sekarang atas nama Harry Suganda (Terlawan IV), dimana

Hal 40 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

berdasarkan bukti T.IV.Int. - 7 telah tercatat dalam Pertelaan (Daftar) Harta Pailit PT. Rockit Aldeway dan Harry Suganda (dalam pailit), maka perlawanan yang diajukan pelawan dalam perkara ini berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU dapat dikategorikan termasuk sebagai gugatan/perlawanan terhadap “hal-hal lain”;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dalam perkara ini merupakan gugatan/perlawanan terhadap “hal-hal lain”, maka hukum acara yang berlaku adalah Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.IV.Int. – 1 Terlawan IV (Harry Suganda) telah dinyatakan pailit dengan segala akibatnya oleh Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan oleh karena itu perlawanan tersebut haruslah diajukan kepada pengadilan yang berwenang mengadili yaitu Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis dapat menerima eksepsi perihal kewenangan absolut yang diajukan oleh Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi dan Majelis dengan ini menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi perihal kewenangan absolut mengadili telah diterima, maka tentang eksepsi-eksepsi selebihnya dan juga perihal pokok perkara, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, oleh karena eksepsi Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi diterima, maka Pelawan haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Pasal 136 Het Herziene Indonesich Reglement (HIR), Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban dan Pembayaran Utang (PKPU) serta peraturan perundangan yang terkait;

M E N G A D I L I

1. Menerima eksepsi Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.536.000,- (satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Hal 41 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : Rabu, tanggal 21 Desember 2016, oleh : H. Baktar Jubri Nasution, SH. MH, sebagai Ketua Majelis, Noor Edi Yono, SH. MH. dan Akhmad Rosidin, SH. MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari : Rabu, tanggal 04 Januari 2017 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis tersebut, dengan dibantu : Hesti Febrianti, SH, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan, Kuasa Terlawan II dan Kuasa Pemohon Intervensi/Terlawan IV Intervensi serta tanpa dihadiri oleh Terlawan III dan Terlawan IV .-

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. Noor Edi Yono, SH. MH.

H. Baktar Jubri Nasution, SH.MH.

2. Akhmad Rosidin, SH. MH.

Panitera Pengganti.

Hesti Febrianti, S.H.

Biaya-biaya :

| | |
|---------------|-----------------|
| - Pendaftaran | Rp. 30.000,- |
| - Proses | Rp. 75.000,- |
| - Panggilan | Rp. 1.400.000,- |
| - PNBP | Rp. 20.000,- |
| - Materai | Rp. 6.000,- |
| - Redaksi | Rp. 5.000,- + |
| - Jumlah | Rp. 1.536.000,- |

Hal 42 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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

Hal 43 dari 42 hal. Putusan No.255/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

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)