



PUTUSAN

Nomor 146 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017

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

memeriksa perkara perdata khusus permohonan pernyataan pailit pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

WIDYA AMBARA SUPRIADI, bertempat tinggal di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wahyu Rudy Indarto, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Hibrida Raya Nomor 27, Blok PD 14, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Agustus 2017, sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat;

t e r h a d a p:

1. **HARRY SUGANDA (Dalam Pailit)**, bertempat tinggal di Jalan Sapi'ie III Nomor 2-B, RT 001, RW 001, Pasar Baru, Sawah Besar, Jakarta Pusat;
2. **LINDA**, bertempat tinggal di Jalan Gamprit 2 Ujung Nomor 89, RT 008 RW 014, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi;
3. **PT BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK**, diwakili oleh Direktur Andri Donny, berkedudukan di Muamalat Tower, Jalan Prof. Dr. Satrio Kavling 16A-18, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fery Astuti dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Bank Muamalat Indonesia Tbk, beralamat di Muamalat Tower, Jalan Prof. Dr. Satrio Kavling 16A-18, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Agustus 2017;
4. **INDRASARI KRESNADJAJA, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Tirtayasa VII Nomor 75, Kebayoran Baru, Jakarta;
5. **YANA SUPRIATNA, S.H.**, selaku Kurator, beralamat di YSA Law Office, Jalan Setiabudi VI Nomor 35, Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bhoma Satriyo Anindito, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Penthouse Plaza Marein Lantai 23, Jalan Jenderal Sudirman, Kavling 76-78, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2017,

Halaman 1 dari 45 hal. Put. Nomor 146 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat;

Dan

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

JAKARTA IV, berkedudukan di Jalan Prapatan Nomor 10, Senen, Jakarta Pusat, sebagai Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1092 K/Pdt.Sus-Pailit/2016 tanggal 28 Desember 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan posita sebagai berikut:

Tentang Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Dan Kepentingan Penggugat;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang Tanah berikut Bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, Tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I dengan luas 887 m² (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) serta batas-batas sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 00042/2002 ("objek sengketa");
2. Bahwa atas objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat telah dilakukan Akta Jual Beli dan telah dibebankan Hak Tanggungan kepada Tergugat II, informasi mana telah diketahui oleh Penggugat setelah diterbitkan Surat Nomor S-142/RBP-BMUI.Lit.Som/0216 tanggal 16 Februari 2016 dari Kantor Kuasa Hukum Tergugat III perihal himbauan pengosongan asset jaminan Harry Suganda (dalam pailit) (*in casu* Tergugat I) dimana dinyatakan objek sengketa telah tercatat atas nama Tergugat I dan telah dibebani hak tanggungan;
3. Bahwa berdasarkan surat tersebut di atas, ternyata diketahui bahwa sebelumnya Tergugat III telah menggunakan objek sengketa sebagai jaminan atas hutang antara Tergugat I dan Tergugat III dengan nilai penjaminan atas objek sengketa sebesar Rp61.000.000.000,00 (enam puluh satu miliar) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 81/2016;
4. Bahwa dalam perkembangannya, Tergugat I telah dinyatakan dalam keadaan

Halaman 2 dari 45 hal. Put. Nomor 146 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017

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 berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN NIAGA.JKT.PST;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (untuk selanjutnya disebut Undang Undang Kepailitan) yang menyatakan:

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini;
6. Bahwa terkait dengan adanya Putusan Pailit Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN NIAGA.JKT.PST., terhadap Tergugat I, telah ditunjuk Kurator saudara Yana Supriatna, S.H., (Tergugat V);
7. Bahwa sebagaimana Pasal 3 ayat (1) dan penjelasan Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yaitu berbunyi:
"Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini, diputuskan oleh pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum debitor";
8. Bahwa Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Kepailitan menyatakan, yang dimaksud dengan "hal-hal lain", adalah antara lain, *Action Paulina*, 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;
9. Bahwa Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Kepailitan menyatakan:
(1) Tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap Kurator;
10. Bahwa Pasal 299 Undang Undang Kepailitan menyatakan:
Kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini maka hukum acara yang berlaku adalah hukum acara perdata;

Halaman 3 dari 45 hal. Put. Nomor 146 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017



11. Bahwa Pasal 195 ayat (6) HIR menyatakan:

Perlawanan terhadap putusan juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu;

Pasal 206 ayat (6) RBG menyatakan:

Perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dimana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan Hakim;

12. Bahwa berdasarkan ketentuan penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Kepailitan, yang dapat dimasukkan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan lain-lain yang masuk dalam proses kepailitan Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN NIAGA.JKT.PST., salah satunya adalah perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan;

13. Bahwa mengingat Harry Sugandai Tergugat I telah dinyatakan pailit, maka tanah yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) masuk dalam sita umum proses kepailitan Harry Suganda/Tergugat I, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka. 1 Undang Undang Kepailitan *juncto* Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Kepailitan *juncto* Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Kepailitan *juncto* Pasal 299 Undang Undang Kepailitan *juncto* Pasal 195 ayat (6) HIR *juncto* Pasal 206 ayat (6) RBG, maka perlawanan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) mengenai boedel harta pailit, tersebut harus diajukan terhadap kurator melalui Pengadilan Niaga dalam perkara *a quo*, diajukan melalui Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

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

Bahwa dengan memperhatikan pengertian kepailitan sebagai sita umum tersebut di atas, Pasal 1 butir 1, Pasal 3 ayat 1 beserta penjelasannya, Pasal 1 butir 1, Pasal 26 ayat 1 dan Pasal 299 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 serta Pasal 195 ayat 6 HIR, maka Mahkamah Agung berpendapat



perlawanan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) mengenai budel pailit, tersebut harus diajukan terhadap kurator melalui Pengadilan Niaga;

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

Dalam Pokok Perkara:

Tentang Duduk Permasalahan

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I dengan luas 887 m² (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) serta batas-batas sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 00042/2002 ("objek sengketa");
2. Bahwa Tergugat I adalah orang perorangan yang juga menjabat selaku Direktur PT Rokit Aldeway yang keduanya telah dinyatakan pailit pada tanggal 29 Desember 2015, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN JKT.PST., tanggal 29 Desember 2015;
3. Bahwa Tergugat II adalah perorangan yang dikenal Penggugat untuk membantu pendanaan kerjasama dan menganjurkan bekerjasama dengan Tergugat I;
4. Bahwa sebelumnya, Penggugat telah mengadakan suatu kerja sama pemberian fasilitas anjak piutang di PT Karya Teknik Multifinance ("PT KTM") dengan plafond Rp23.646.964.001,00 (dua puluh tiga miliar enam ratus empat puluh enam juta sembilan ratus enam puluh empat ribu satu rupiah) termasuk bunga dan tunggakan, dimana terhadap objek sengketa telah dijadikan jaminan pembayaran terhadap fasilitas pembiayaan yang dilakukan tersebut;
5. Bahwa dalam perkembangannya, Tergugat II dengan rangkaian tipu muslihat menganjurkan kepada Penggugat untuk mengalihkan pembiayaan dari PT KTM tersebut kepada Tergugat I;



6. Bahwa pengalihan pembiayaan tersebut pada dasarnya merupakan suatu proses hutang piutang biasa dimana Penggugat melakukan pemindahan hutang dari PT KTM kepada Tergugat I, dengan jaminan objek sengketa sebatas hanya sebagai jaminan hutang piutang dan bukan sebagai dasar jual-beli tanah dan bangunan;
7. Bahwa kemudian dalam prosesnya Tergugat I dengan menggunakan segala tipu muslihat nya kemudian mengatakan kepada Penggugat agar jaminan objek sengketa yang digunakan untuk menjamin perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dibuat dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan alasan agar kerjasama pendanaan Tergugat I dapat segera cair mengingat Tergugat I bukanlah suatu lembaga pembiayaan dan/atau lembaga keuangan;
8. Bahwa kemudian Tergugat I bersama-sama Tergugat II telah menyiapkan segala dokumen beserta penunjukan Notaris (in casu Tergugat IV);
9. Bahwa faktanya saat melakukan penandatanganan perjanjian hanya Tergugat II dan Tergugat IV yang ada di tempat dan tanpa kehadiran Tergugat I, kemudian Penggugat di sodorkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014 oleh Tergugat II dan Tergugat IV;
10. Bahwa Penggugat kemudian kembali memastikan kepada Tergugat II terkait hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I hanyalah hutang piutang dengan asset milik Penggugat sebagai jaminannya;
11. Bahwa adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014 yang didalamnya juga terdapat surat kuasa menjual menunjukkan adanya persekongkolan yang di lakukan Tergugat I dan Tergugat II, dan Tergugat IV mengingat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah didasarkan pada adanya hutang piutang. Dengan demikian seharusnya antara Penggugat dengan Tergugat I cukup dibuatkan perjanjian pinjam meminjam, Akta Pengakuan Utang oleh Tergugat IV dengan jaminan berupa rumah milik Penggugat;
12. Bahwa seharusnya Tergugat IV dapat memahami dengan seksama dan untuk kemudian menuangkan keinginan penghadap secara tepat dan sempurna ke dalam akta yang dibuatnya sesuai dengan kebutuhan dan keinginan penghadap, hal ini merupakan kekeliruan yang dilakukan Tergugat IV, karena telah dinyatakan oleh Penggugat dan berulang-ulang bahwa tujuan penghadap adalah guna menjaminkan aset milik Penggugat kepada Tergugat IV sebatas hanya sebagai jaminan hutang;
13. Bahwa selain itu Tergugat I bersama-sama Tergugat II meminta agar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menandatangani akta kuasa menjual yang mengandung cacat formil, dimana pemberian Kuasa Mutlak merupakan bentuk kuasa yang dilarang di dalam praktek perpindahan hak atas tanah;

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

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

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

"Pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak adalah batal demi hukum";

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

14. Bahwa Penggugat dengan itikad baik selama kerjasama pendanaan selalu membayar pokok hutang kepada Tergugat I disertai dengan bunga;
15. Bahwa perlu di ketahui Penggugat dan Tergugat I tidak pernah bertemu dan berkomunikasi dalam bentuk apapun secara langsung, dimana faktanya Tergugat II yang selalu aktif termasuk menyiapkan seluruh dokumen- dokumen yang diperlukan;
16. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat I lainnya adalah melakukan Akta Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014 dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014 dan dengan dasar itu, kemudian dilakukan balik nama terhadap sertifikat-sertifikat sebagaimana dimaksud;
17. Bahwa diketahui Tergugat I secara melawan hukum bertindak selaku penjual dan selaku pembeli pada Akta Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014 membuat seolah-olah perbuatan tersebut benar dan terang dengan dasar Akta Kuasa Menjual Nomor 34 tanggal 19 Februari 2014 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014;
18. Bahwa pada kenyataannya Penggugat tidak pernah di beritahu oleh Tergugat I dan Tergugat II sehubungan dengan dilaksanakannya Akta Jual Beli atas tanah berikut bangunan milik Penggugat, dimana informasi tersebut diketahui secara lengkap setelah diterbitkan Surat Nomor S-142/RBP-BMUI.Lit.Som/0216 tanggal 16 Februari 2016 dari Kantor

Halaman 7 dari 45 hal. Put. Nomor 146 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Hukum Tergugat III perihal Himbauan Pengosongan Asset Jaminan Harry Suganda (dalam pailit) (*in casu* Tergugat I) dinyatakan objek sengketa telah tercatat atas nama Tergugat I dan telah dibebani hak tanggungan; dengan dasar Akta Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 19 Februari 2014 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 19 Februari 2014;

19. Bahwa asset-asset berupa properti milik Penggugat di atas namakan secara melawan hukum oleh Tergugat I berdasarkan dokumen maupun sertifikat-sertifikat tanah;
20. Bahwa terdapatnya itikad tidak baik dan hal-hal yang tidak wajar menjadi alasan yang tepat dan cukup menurut hukum untuk membatalkan akta-akta sebagaimana dimaksud hal ini disebutkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663/K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 menyatakan: "Bahwa meskipun jual beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundang-undangan agrarian, jual beli tersebut harus dinyatakan batal (*nietig*) karena didahului dan disertai hat-hal yang tidak wajar atau dengan itikad yang tidak jujur";
21. Bahwa asset-asset milik Penggugat secara melawan hukum dijadikan jaminan kepada Tergugat III dengan nilai penjaminan sebesar Rp61.000.000.000,00 (enam puluh satu miliar rupiah) yang nyatanya tidak dapat di lunasi Tergugat I;
22. Bahwa Tergugat III sepatutnya mengetahui tanah dan bangunan yang di kenal di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng dengan luas 887 m² (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) serta batas-batas sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 00042/2002 adalah asset Penggugat dengan terlebih dahulu dilakukan pengecekan atas jaminan tersebut;
23. Bahwa kemudian berdasarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN JKT.PST., tanggal 29 Desember 2015, telah menyatakan menolak rencana perdamaian debitor (*in casu* Tergugat I) (dalam PKPU) telah dinyatakan pailit dalam segala akibat hukumnya;
24. Bahwa dengan telah dinyatakan pailitnya Tergugat I, maka objek sengketa yang dimiliki secara melawan hukum oleh Tergugat I masuk ke dalam *boedel* Pailit dari Tergugat I, yang mana saat ini akan dilakukan pelelangannya oleh Tergugat III melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
25. Bahwa terkait adanya rencana lelang terhadap *boedel* pailit Harry

Halaman 8 dari 45 hal. Put. Nomor 146 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017



Suganda (dalam pailit) (*in casu* Tergugat I) - dimana di dalamnya termasuk objek sengketa milik Penggugat yang dimiliki secara melawan hukum oleh Tergugat I, untuk itu Penggugat telah mengajukan surat permohonan penangguhan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 13 April 2016 dan 19 April 2016;

26. Bahwa Tergugat V telah memasukkan tanah yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, Tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat dengan luas 887 m² (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) serta batas-batas sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 00042/2002 sebagai *boedel* pailit dari Harry Suganda/Tergugat I;
27. Bahwa selain itu pelaksanaan lelang melanggar Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksana lelang yang berbunyi sebagai berikut:
"Dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dan kreditor dan pemegang hak agunan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit, maka pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang-Undang Kepailitan;
28. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksana lelang dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang dan Hak Tanggungan dari pihak lain (dalam hal ini Tim Kurator PT Bank Muamalat /*in casu* Tergugat III) selain Debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, pelaksanaan lelang harus dilakukan berdasarkan titel eksekutorial melalui Pengadilan Negeri. Oleh karena itu tindakan Tergugat I, Tergugat III, dan Turut Tergugat untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas *boedel* Pailit Harry Suganda (dalam pailit) /*in casu* Tergugat I harus dihentikan;
29. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I (dalam pailit) tidak memiliki alasan hukum untuk menjaminkan agunan Penggugat kepada Tergugat III, dan dengan adanya permohonan penangguhan pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat maka sudah harus dan sepatasnya Turut Tergugat menunda pelaksanaan lelang;
30. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara *a quo* dengan putusan dapat



dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat.

Dalam Provisi

1. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat selama perkara diperiksa, diputus dan diadili berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar berkenaan memberikan putusan provisi terlebih dahulu selama perkara belum berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde* adapun berupa:
 - a. Memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat dan pihak ketiga lainnya untuk menghentikan seluruh kegiatan transaksi dalam bentuk apapun yang mengakibatkan peralihan hak yang menggunakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014, dan Akta Kuasa Menjual Nomor 34 tanggal 19 Februari 2014, serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 35 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dan dihadapan Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta/*in casu* Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014 serta Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 80/2016 Peringkat I atas nama Tergugat III yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Lily Harjati Soedewo di Jakarta, sebagai dasar transaksi;
 - b. Menyatakan tidak dapat dilakukan lelang terhadap Hak Tanggungan Nomor 80/2016 peringkat I atas nama Tergugat III sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde*;
 - c. Menyatakan putusan provisi dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari Para Tergugat dan Turut Tergugat maupun pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Provisi

1. Memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghentikan segala tindakan dalam bentuk apapun yang mengakibatkan peralihan hak terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68 Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I dengan luas 887 m² (delapan ratus delapan puluh tujuh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) serta batas-batas sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 00042/2002 ("objek sengketa");

2. Menyatakan tidak dapat dilakukan lelang terhadap objek sengketa yang didasarkan pada Hak Tanggungan Nomor 80/2016 Peringkat I atas nama Tergugat II sampai diperolehnya putusan yang berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I secara tidak sah dan melawan hukum memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68 Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I dengan luas 887 m² (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) serta batas-batas sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 00042/2002;
3. Menyatakan bahwa aset-aset berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68 Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I dengan luas 887 m² (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) serta batas-batas sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 00042/2002, merupakan hak milik Penggugat dan mengikat menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa Akta-Akta di bawah ini, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat pada seluruhnya segera dan seketika setelah putusan ini dibacakan walaupun ada upaya hukum lain yang mungkin ditempuh Tergugat I (*Uitvoerbaar bij voorraad*):
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;
 - b. Akta Kuasa Menjual Nomor 34 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;
 - c. Akta Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Lily, Harjati Soedewo, Notaris/PPAT di Jakarta;
 - d. Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 80/2016 peringkat atas nama Tergugat III;
 - e. Beserta sertifikat-sertifikat yang telah dilakukan balik nama oleh Tergugat I;
5. Memerintahkan Tergugat V mengeluarkan dan/atau tidak memasukkan tanah

Halaman 11 dari 45 hal. Put. Nomor 146 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017

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)



dan bangunan yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I dengan luas 887 m² (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) serta batas-batas sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 00042/2002, dari boedel pailit;

6. Menghukum Tergugat III, Tergugat V, dan Turut Tergugat serta untuk membatalkan dan/atau tidak melakukan lelang terhadap Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68 Menteng, Jakarta Pusat, tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I dengan luas 887 m² (delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) serta batas-batas sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 00042/2002 di KPKNL Jakarta IV/*in casu* Turut Tergugat;
7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III bertanggung jawab secara tanggung renteng atas segala akibat hukum pelaksanaan lelang di KPKNL Jakarta IV/*in casu* Turut Tergugat;
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lain;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara *a quo*; Atau, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, terhadap gugatan tersebut di atas, Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

Eksepsi berkaitan dengan kompetensi absolut (*absolute competency*), Pengadilan Niaga Pada pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili gugatan *a quo* karena gugatan Penggugat merupakan sengketa yang merupakan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta

1. Bahwa Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* ini dikarenakan objek sengketa merupakan keputusan Tata Usaha Negara dengan dalil sebagai berikut:
2. Bahwa Penggugat menyatakan dalil-dalil dalam gugatannya sebagai berikut:
 - 2.1 Bahwa Penggugat mendalilkan pada intinya menyatakan dirinya sebagai pemilik hak yang sah dan hingga saat ini masih menguasai serta



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

2.2 Bahwa Kemudian, Tergugat I telah melakukan Akta Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014 dengan dasar Akta Pengikatan Jual beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014, dan atas dasar tersebut, Tergugat I telah melakukan balik nama terhadap sertifikat-sertifikat sebagaimana dimaksud (objek sengketa), hal mana Penggugat beranggapan atas tindakan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana uraian Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 6 angka 16;

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

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

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

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

4. Bahwa kemudian, kewenangan penerbitan Sertifikat atas tanah diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;

5. (Selanjutnya disebut "Peraturan Kepala BPN"), lebih jauh Pasal 4 huruf a Peraturan Kepala BPN menyebutkan:

"Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai

a. Pemberian hak guna bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dan 3.000 m² (tiga ribu meter persegi):

Dengan demikian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a Peraturan Kepala BPN, sertifikat yang menjadi objek sengketa *in casu*,



yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1483/Gondangdia seluas 298 m² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, atau dengan kata lain, penerbitan SHGB berikut proses balik nama SHGB kepada pihak lainnya merupakan produk ketetapan/keputusan Pejabat Negara, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat;

6. Bahwa selanjutnya, Pasal 1 angka 10 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut "UU PTUN"), yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
7. Bahwa adapun yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang Undang PTUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
8. Bahwa berdasarkan dasar hukum tersebut di atas, terlihat jelas bahwa sengketa *a quo* termasuk dalam sengketa Tata Usaha Negara, dengan alasan sebagai berikut:
 - (1) Penetapan tertulis:

Bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam peraturan Kepala BPN, penerbitan sertifikat, *in casu* objek sengketa diberikan dengan keputusan, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat;
 - (2) Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara:

Bahwa dalam Pasal 1 angka 2 Undang Undang PTUN disebutkan, "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Sehingga jelas, objek sengketa dalam perkara *a quo* yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat merupakan pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-



undangan yang berlaku, antara lain Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Agraria, PP tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala BPN;

(2) Tindakan hukum Tata Usaha Negara:

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

1. Konkrit:

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

2. Individual:

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

3. Final:

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

4. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata: Penerbitan Sertifikat objek sengketa oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) tentu saja menimbulkan perubahan dalam situasi keadaan hukum yang ada bagi seseorang ataupun badan hukum, *in casu* menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertifikat; Bahwa dengan demikian, sebagaimana uraian-uraian hukum tersebut di atas, maka jelas penerbitan sertifikat hak atas tanah, *in casu* objek sengketa merupakan keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);

9. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas pada Nomor 2



s.d 7, sangat jelas dan terang bahwa objek sengketa merupakan keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang Undang PTUN, dan oleh karena itu, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus diperiksa dan diputus di Pengadilan Tata Usaha Negara, karenanya Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus menyatakan tidak berwenang mengadili dan/atau memeriksa dan/atau memutus perkara ini;

Eksepsi Berkaitan Dengan Gugatan Penggugat *Premature (Dilatoria)*, Gugatan Penggugat *Premature* Karena Dalam *Petitum* Gugatannya Meminta Pembatalan Objek Sengketa Yang Telah Diterbitkan Oleh BPN Jakarta Pusat

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

11. Bahwa mengacu pada ketentuan sebagai berikut, Pasal 37 ayat (1) PP tentang Pendaftaran Tanah mengatur:

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

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

13. Bahwa selanjutnya, Pasal 45 PP Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

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

a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;



- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
 - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
 - d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
 - f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan;
- (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan;
14. Bahwa gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa peralihan hak atas objek sengketa (proses balik nama) yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam *posita* gugatannya pada halaman 6 angka 16 dan angka 17 jelas-jelas keliru dan mengada-ada, dikarenakan apabila benar yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, Kepala Kantor Pertanahan (BPN Jakarta Pusat) tentu tidak akan menerima/menolak peralihan hak atas objek sengketa (proses balik nama) sebagaimana ketentuan Pasal 45 PP tentang Pendaftaran Tanah;
15. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa salah satu syarat peralihan hak atas tanah adalah salah satunya melalui jual beli jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *in casu* Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014; Dengan demikian, terbukti bahwa gugatan Penggugat *premature*, karena Penggugat dalam petitumnya meminta pembatalan terhadap sertifikat (objek sengketa), karena seharusnya Penggugat mengajukan pembatalan terlebih dahulu terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober



2014, maupun akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014, yang merupakan dasar peralihan hak atas tanah (objek sengketa);

16. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, maka gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijke verklaard*);

Eksepsi Berkaitan Dengan Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*) Penggugat Mengajukan Gugatan Kepada Tergugat I Yang Saat Ini Dalam Keadaan Pailit Atau Dalam Pengampuan (*Onbekwaamheid*)

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

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

19. Bahwa selanjutnya, Penggugat menggugat Tergugat I perihal objek sengketa, yang notabene merupakan harta pailit milik Harry Suganda (dalam pailit)/Tergugat I, dan telah dimasukkan ke dalam daftar *boedel* pailit oleh Tergugat V selaku Kurator PT Roket Aldeway (dalam pailit) dan Harry Suganda (dalam pailit)/Tergugat I sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 7 angka 26;

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

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



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

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

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

21. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 16 ayat (1) *juncto* Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU, maka Tergugat V selaku Kurator Harry Suganda (dalam pailit)/Tergugat I merupakan satu-satunya pihak yang berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit milik Harry Suganda (dalam pailit)/Tergugat I sejak tanggal putusan pailit diucapkan, yaitu sejak tanggal 29 Desember 2015, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali;
22. Bahwa selain itu, sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU, maka Tergugat I sudah tidak berhak lagi mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, *in casu* objek sengketa dikarenakan Tergugat I berada dalam pengampunan Tergugat V;
23. Bahwa lebih lanjut, Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU menegaskan "(1) tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap Kurator";
Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU, setiap tuntutan/gugatan untuk meminta pemenuhan hak atau kewajiban perihal harta pailit, *in casu* objek sengketa harus dan hanya dapat diajukan terhadap Tergugat V selaku Kurator Harry Suganda (dalam pailit)/Tergugat I sebagai satu-satunya pihak yang berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit;
24. Bahwa dapat disimpulkan berdasarkan ketentuan-ketentuan, uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas dan terang bahwa gugatan Penggugat salah pihak, sehingga gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Eksepsi Tergugat II:

Eksepsi Kompetensi Absolut:

1. Bahwa Penggugat terlebih dahulu mendalilkan adalah sebagai pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cik Ditiro I Nomor 3 RT.001, RW.002, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat



sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 0042/Gondangdia/2010 (“objek sengketa”);

2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan lain-lain (perlawanan pihak ketiga) terkait “objek sengketa” di Pengadilan Niaga dikarenakan adanya Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 11 Februari 2015;
3. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya memohon agar Majelis Hakim menyatakan batal demi hukum semua akta-akta yang terkait dengan objek sengketa beserta sertifikat-sertifikat yang telah dilakukan balik nama oleh Tergugat I;
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat telah keliru mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk membatalkan akta-akta beserta sertifikat-sertifikat terkait suatu hak kepemilikan atas tanah dan bangunan;
5. Bahwa oleh karena gugatan untuk membatalkan akta-akta beserta sertifikat-sertifikat merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Eksepsi Disqualification:

6. Bahwa Penggugat pada halaman 2 angka 1 mendalilkan adalah sebagai pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I. Bahwa dalam berkas gugatan tidak diketahui dan tidak dijelaskan siapa yang dimaksud dengan Penggugat I, sehingga dengan demikian tidak jelas kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat terhadap objek sengketa;
7. Bahwa oleh karena Penggugat bukanlah pihak yang berhak atas objek sengketa (yang atas nama Penggugat I maupun yang atas nama Penggugat II) maka dengan demikian Penggugat sudah seharusnya di diskualifikasi, karena bukan Penggugat lah yang seharusnya menggugat, atau Penggugat adalah orang yang dinyatakan tidak berhak mengajukan gugatan;

Eksepsi Gugatan Kabur (obscuur libel):

8. Bahwa Penggugat dalam gugatannya juga tidak secara jelas menyebutkan sertifikat-sertifikat mana yang dimintakan pembatalan oleh Penggugat,



sementara dalam gugatannya Penggugat mendalilkan kepemilikan atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I, artinya apakah Penggugat meminta pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atau ada sertifikat lain yang dimaksud oleh Penggugat, hal ini tidaklah diuraikan secara jelas dan terang oleh Penggugat. Dikarenakan tidak adanya kejelasan dan kesesuaian antara posita dan petitum menjadikan gugatan Penggugat kabur;

9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelije verklaard*);

Dalam Eksepsi Tergugat III:

A. Gugatan Penggugat Mengandung Cacat Formil Salah Pihak (*Error In Persona*)

1. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formil *error in persona*, berdasarkan alasan dan fakta-fakta sebagaimana uraian di bawah ini;
2. Bahwa Penggugat mendasarkan dalil gugatannya pada ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan 26 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("Undang Undang Kepailitan") sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 7 dan 9 halaman 3, dimana Penggugat mempermasalahkan *boedel* pailit berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68 Menteng Jakarta Pusat, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng yang terdaftar atas nama Tergugat I ("objek sengketa") dan menyatakan sebagai pemilik yang berhak atas objek sengketa;
3. Bahwa memperhatikan pokok gugatan Penggugat dimaksud di atas, maka seharusnya gugatan *a quo* hanya ditujukan kepada kurator *ic.* Tergugat V; Namun faktanya Penggugat telah menarik pihak lain sebagai pihak Tergugat dan Turut Tergugat, termasuk Tergugat III;
4. Bahwa sesungguhnya tidak pernah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III, sehingga tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk menjadikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*, apalagi mengajukan tuntutan terhadap Tergugat III (*vide petitum* dalam provisi dan *petitum* angka 6 dan 7). Hal ini juga merujuk pada pendapat ahli hukum sebagai berikut:



- Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, cetakan ke XII, halaman 1, menyatakan bahwa:
"Suatu perkataan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu";
 - Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Ketiga Tahun 1981 halaman 32 yaitu:
hanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum sajalah yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak";
Dari defenisi pengertian dan pendapat yang diberikan oleh Prof. Subekti, SH dan Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., tersebut, suatu tuntutan hanya dapat diajukan apabila terdapat hubungan hukum antara pihak yang menuntut dengan pihak yang dituntut. Karena tidak terdapat hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan Tergugat III sehingga tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk menjadikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
5. Berdasarkan fakta yang didukung dengan dasar hukum dan pendapat ahli sebagaimana diuraikan di atas, terbukti gugatan Penggugat kepada Tergugat III mengandung cacat formil *error in persona* sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- B. Penggugat Tidak Mempunyai *Persona Standi In Judicio* Dalam Menggugat Tergugat III;
6. Bahwa Penggugat dalam *petitumnya* angka 4, pada pokoknya telah memohonkan agar hak tanggungan Tergugat III atas objek sengketa dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Bahwa sesuai dengan bukti yang akan diajukan pada tahap pembuktian nantinya, Penggugat bukanlah pemilik atas objek sengketa, melainkan hanya sebagai penyewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I;
8. Bahwa selaku penyewa, Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan tuntutan pembatalan hak tanggungan ataupun penundaan eksekusi hak tanggungan. Bahwa yang berhak untuk mengajukan gugatan tersebut, hanyalah pemilik dari objek sengketa, yang merasa haknya dirugikan, dimana di dalam gugatannya ia harus berhasil membuktikan hak kepemilikannya;



9. Bahwa hal ini juga sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 80 K/Pdt/2012 tanggal 15 Mei 2012, yang kaidah hukumnya menyebutkan:

"Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum; Dengan pertimbangan bahwa oleh karena Pelawan hanya berkedudukan sebagai penyewa rumah objek sengketa, bukan sebagai pemilik, maka tidak berhak untuk mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga";

10. Bahwa lagi pula, ternyata tuntutan Penggugat *a quo*, telah melanggar hukum dan melanggar hak subjektif Tergugat III selaku pemegang hak tanggungan, yang mempunyai hak *preference* atas objek sengketa, berdasarkan Pasal 6 *juncto* Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UUHT");
11. Berdasarkan fakta hukum di atas, terbukti Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat III, oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

C. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*

12. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formil *obscur libel*, dimana Penggugat telah mencampur-adukan perkara perlawanan dan perkara gugatan berdasarkan alasan dan fakta-fakta sebagaimana uraian di bawah ini;
13. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya angka 15 halaman 4, pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat mengajukan perlawanan terhadap sita umum akibat putusan pailit terhadap Tergugat I, yang diajukan melalui Pengadilan Niaga Jakarta Pusat;
14. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 195 ayat (6) *juncto* Pasal 382 Rv, telah dijelaskan bahwa suatu perkara perlawanan dimaksudkan untuk melawan pelaksanaan suatu keputusan Hakim, agar jika perlawanan dikabulkan maka putusan yang dilawan diperbaiki sebatas pada hal yang merugikan, atau ditangguhkan atau dibatalkan;

- Pasal 195 ayat (6) HIR yang berbunyi:

"Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu diajukan kepada dan diputus oleh Pengadilan Negeri



yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu“;

- Pasal 382 RV yang berbunyi:

“Bila perlawanan disahkan, maka putusan yang dilawan itu diperbaiki hanya sejauh hal merugikan hak-hak pihak ketiga itu, kecuali jika putusan yang dijatuhkan mengenai hal-hal yang tidak dapat dipecah, menghendaki pembatalan seluruh putusan”;

15. Bahwa hal ini bersesuaian dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya “Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi”, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Tahun 1996, halaman 24, yang menyebutkan: “...Tujuan yang ingin dicapai upaya perlawanan, melawan secara formal dan resmi suatu putusan atau penetapan yang dijatuhkan pengadilan, supaya putusan atau penetapan itu lumpuh dan tidak berkekuatan mengikat kepada diri pelawan”;
16. Lebih lanjut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya halaman 172, menjelaskan bahwa “...fokus pemeriksaan perkara perlawanan tidak ditujukan untuk menilai sah atau tidaknya perjanjian. Tetapi diarahkan pada mencari dan menemukan fakta apa benar atau tidak akta yang mendukung permohonan eksekusi, memenuhi syarat formil atau syarat materil Pasal 224 HIR”;
17. Demikian juga dengan pendapat Mahkamah Agung RI sebagaimana Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 1038 K/Sip/1973 tanggal 1 Agustus 1973 yang kaidah hukumnya menjelaskan “perkara ini merupakan perkara bantahan terhadap eksekusi perkara Nomor 91.a/Pdt/SG/1964, maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya,”
18. Bahwa akan tetapi apa yang didalilkan (*posita*) dan dituntut (*petitum*) Penggugat adalah merupakan dalil dan tuntutan dalam perkara gugatan, yang tidak dapat digabungkan dengan perkara perlawanan. Bahwa Penggugat dalam *petitumnya* menuntut pembatalan atas akta-akta yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, dan juga pembatalan atas hak tanggungan atas nama Tergugat III, tuntutan mana adalah merupakan tuntutan dalam suatu perkara gugatan. Dengan digabungkannya perkara perlawanan dengan perkara gugatan, maka terbukti gugatan Penggugat telah melanggar tertib hukum acara, dan karena itu harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
19. Bahwa *obscuur libel* atau tidak jelasnya gugatan Penggugat juga terlihat dari tidak cermatnya *posita* gugatan Penggugat, yang mencantumkan "Sertifikat



Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I(vide dalil gugatan hal 4)", padahal faktanya hanya ada satu Penggugat dalam gugatan *a quo*; Demikian juga dengan *petitum* angka 4 yang meminta "pembatalan atas Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.80/2016 peringkat I atas nama Tergugat III". Fakta sesungguhnya berdasarkan bukti akta dengan kekuatan pembuktian sempurna, hak tanggungan atas nama Tergugat III adalah sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 81/2016 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 02/2016;

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

Dalam Eksepsi Tergugat IV:

Eksepsi Kompetensi Absolut:

1. Bahwa Penggugat terlebih dahulu mendalilkan adalah sebagai pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cik Ditiro I Nomor 3 RT 001, RW 002, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia atas nama Penggugat II dengan luas 298 m² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 0042/Gondangdia/2010 ("objek sengketa");
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan lain-lain (perlawanan pihak ketiga) terkait "objek sengketa" di Pengadilan Niaga dikarenakan adanya Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor Pusat Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 11 Februari 2015;
3. Bahwa Penggugat dalam *petitum* gugatannya memohon agar Majelis Hakim menyatakan batal demi hukum semua akta-akta yang terkait dengan objek sengketa beserta sertifikat-sertifikat yang telah dilakukan balik nama oleh Tergugat I;
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat telah keliru mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk membatalkan akta-akta beserta sertifikat-sertifikat terkait suatu hak kepemilikan atas tanah dan bangunan;
5. Bahwa oleh karena gugatan untuk membatalkan akta-akta beserta sertifikat-sertifikat merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;



Eksepsi *Disqualification*:

6. Bahwa Penggugat pada halaman 2 angka 1 mendalilkan adalah sebagai pemilik hak yang sah dan sampai saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I. Bahwa dalam berkas gugatan tidak diketahui dan tidak dijelaskan siapa yang dimaksud dengan Penggugat I, sehingga dengan demikian tidak jelas kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat terhadap objek sengketa;
7. Bahwa oleh karena Penggugat bukanlah pihak yang berhak atas objek sengketa (yang atas nama Penggugat I maupun yang atas nama Penggugat II) maka dengan demikian Penggugat sudah seharusnya di diskualifikasi, karena bukan Penggugat lah yang seharusnya menggugat, atau Penggugat adalah orang yang dinyatakan tidak berhak mengajukan gugatan;

Eksepsi Gugatan Kabur (*obscuur libel*):

8. Bahwa Penggugat dalam gugatannya juga tidak secara jelas menyebutkan sertifikat-sertifikat mana yang dimintakan pembatalan oleh Penggugat, sementara dalam gugatannya Penggugat mendalilkan kepemilikan atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Penggugat I, artinya apakah Penggugat meminta pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atau ada sertifikat lain yang dimaksud oleh Penggugat, hal ini tidaklah diuraikan secara jelas dan terang oleh Penggugat. Dikarenakan tidak adanya kejelasan dan kesesuaian antara posita dan petitum menjadikan gugatan Penggugat kabur;
9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijk verklaard*);

Dalam Eksepsi Tergugat V:

Eksepsi Berkaitan Dengan Kompetensi Absolut (*Absolute Competency*), Pengadilan Niaga Pada pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tidak Berwenang Mengadili Gugatan A quo Karena Gugatan Penggugat Merupakan Sengketa Yang Merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta

1. Bahwa Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* ini dikarenakan objek sengketa merupakan keputusan Tata Usaha Negara



dengan dalil sebagai berikut:

2. Bahwa Penggugat menyatakan dalil-dalil dalam gugatannya sebagai berikut:
 - 2.1 Bahwa Penggugat mendalilkan pada intinya menyatakan dirinya sebagai pemilik hak yang sah dan hingga saat ini masih menguasai serta menempati sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia (objek sengketa) sebagaimana uraian Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 2 angka 1;
 - 2.2 Bahwa Kemudian, Tergugat I telah melakukan Akta Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014 dengan dasar Akta Pengikatan Jual beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014, dan atas dasar tersebut, Tergugat I telah melakukan balik nama terhadap sertifikat-sertifikat sebagaimana dimaksud (objek sengketa), hal mana Penggugat beranggapan atas tindakan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana uraian Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 6 angka 16;
 - 2.3 Bahwa Penggugat dalam petitumnya meminta pembatalan terhadap sertifikat *in casu* (objek sengketa) yang telah dilakukan balik nama oleh Tergugat I sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat pada halaman 10 angka 4;
Bahwa dengan demikian jelas dan nyata bahwa dasar/inti gugatan dari Penggugat adalah menginginkan pembatalan terhadap sertifikat *in casu* (objek sengketa) yang telah dilakukan balik nama oleh Tergugat I;
3. Bahwa selanjutnya, Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP Tentang Pendaftaran Tanah") menyebutkan:
"Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan";
4. Bahwa kemudian, kewenangan penerbitan Sertifikat atas tanah diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah; (Selanjutnya disebut "Peraturan Kepala BPN"), lebih jauh Pasal 4 huruf a Peraturan Kepala BPN menyebutkan:
"Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai b. Pemberian hak



guna bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dan 3.000 m² (tiga ribu meter persegi):

Dengan demikian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a Peraturan Kepala BPN, sertifikat yang menjadi objek sengketa *in casu*, yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1483/Gondangdia seluas 298 m² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, atau dengan kata lain, penerbitan SHGB berikut proses balik nama SHGB kepada pihak lainnya merupakan produk ketetapan/keputusan Pejabat Negara, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat;

5. Bahwa selanjutnya, Pasal 1 angka 10 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut "UU PTUN"), yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Bahwa adapun yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang Undang PTUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
7. Bahwa berdasarkan dasar hukum tersebut di atas, terlihat jelas bahwa sengketa *a quo* termasuk dalam sengketa Tata Usaha Negara, dengan alasan sebagai berikut:
 - (1) Penetapan tertulis:

Bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam peraturan Kepala BPN, penerbitan sertifikat, *in casu* objek sengketa diberikan dengan keputusan, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat;
 - (2) Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara:

Bahwa dalam Pasal 1 angka 2 Undang Undang PTUN disebutkan, "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-



undangan yang berlaku". Sehingga jelas, objek sengketa dalam perkara *a quo* yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat merupakan pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Agraria, PP tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala BPN;

(3) Tindakan hukum Tata Usaha Negara:

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

a. Konkrit:

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

b. Individual:

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

c. Final:

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

d. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata: Penerbitan Sertifikat objek sengketa oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) tentu saja menimbulkan perubahan dalam situasi keadaan hukum yang ada bagi seseorang ataupun badan hukum, *in casu* menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertifikat; Bahwa dengan demikian, sebagaimana uraian-uraian hukum tersebut



di atas, maka jelas penerbitan sertifikat hak atas tanah, *in casu* objek sengketa merupakan keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);

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

Eksepsi Berkaitan Dengan Gugatan Penggugat *Premature (Dilatoria)*, Gugatan Penggugat *Premature* Karena Dalam *Petitum* Gugatannya Meminta Pembatalan Objek Sengketa Yang Telah Diterbitkan Oleh BPN Jakarta Pusat

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

10. Bahwa mengacu pada ketentuan sebagai berikut, Pasal 37 ayat (1) PP tentang Pendaftaran Tanah mengatur:

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

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

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

(4) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak



dipenuhi:

- a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
 - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
 - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
 - d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
 - f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan;
- (5) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu;
- (6) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan;
13. Bahwa gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa peralihan hak atas objek sengketa (proses balik nama) yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam *posita* gugatannya pada halaman 6 angka 16 dan angka 17 jelas-jelas keliru dan mengada-ada, dikarenakan apabila benar yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, Kepala Kantor Pertanahan (BPN Jakarta Pusat) tentu tidak akan menerima/menolak peralihan hak atas objek sengketa (proses balik nama) sebagaimana ketentuan Pasal 45 PP tentang Pendaftaran Tanah;
14. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa salah satu syarat peralihan hak atas tanah adalah salah satunya melalui jual beli jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, *in casu* Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014; Dengan demikian, terbukti bahwa gugatan Penggugat *premature*, karena Penggugat dalam petitumnya meminta pembatalan terhadap sertifikat (objek sengketa), karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya Penggugat mengajukan pembatalan terlebih dahulu terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 8 Oktober 2014, maupun akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 19 Februari 2014, yang merupakan dasar peralihan hak atas tanah (objek sengketa);

15. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, maka gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijke verklaard*);

Eksepsi Berkaitan Dengan Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*)
Penggugat Mengajukan Gugatan Kepada Tergugat I Yang Saat Ini Dalam Keadaan Pailit Atau Dalam Pengampuan (*Onbekwaamheid*)

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

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

18. Bahwa selanjutnya, Penggugat menggugat Tergugat I perihal objek sengketa, yang notabene merupakan harta pailit milik Harry Suganda (dalam pailit)/Tergugat I, dan telah dimasukkan ke dalam daftar *boedel* pailit oleh Tergugat V selaku Kurator PT Rockit Aldeway (dalam pailit) dan Harry Suganda (dalam pailit)/Tergugat I sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 7 angka 26;

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

Halaman 32 dari 45 hal. Put. Nomor 146 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017

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)



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

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

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

20. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 16 ayat (1) *juncto* Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU, maka Tergugat V selaku Kurator Harry Suganda (dalam pailit)/Tergugat I merupakan satu-satunya pihak yang berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit milik Harry Suganda (dalam pailit)/Tergugat I sejak tanggal putusan pailit diucapkan, yaitu sejak tanggal 29 Desember 2015, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali;
21. Bahwa selain itu, sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU, maka Tergugat I sudah tidak berhak lagi mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, *in casu* objek sengketa dikarenakan Tergugat I berada dalam pengampunan Tergugat V;
22. Bahwa lebih lanjut, Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU menegaskan:
“(1) tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap Kurator”;
Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Kepailitan & PKPU, setiap tuntutan/gugatan untuk meminta pemenuhan hak atau kewajiban perihal harta pailit, *in casu* objek sengketa harus dan hanya dapat diajukan terhadap Tergugat V selaku Kurator Harry Suganda (dalam pailit)/Tergugat I sebagai satu-satunya pihak yang berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit;
23. Bahwa dapat disimpulkan berdasarkan ketentuan-ketentuan, uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas dan terang bahwa gugatan Penggugat salah pihak, sehingga gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijke verklaard*);

Dalam Eksepsi Turut Tergugat:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut
 - a. Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III melalui Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum (PMH) terkait dengan



- bagaimana cara kepemilikan objek sengketa oleh Tergugat III dan dimasukkannya objek sengketa dalam *boedel* pailit dalam peristiwa kepailitan PT Rokit Aldeway (dalam pailit);
- b. Terkait dengan perbuatan melawan hukum dimaksud, maka menurut hemat Turut Tergugat, gugatan tersebut tidak seharusnya diajukan melalui Ketua Pengadilan Niaga akan tetapi harus diajukan melalui Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini sesuai dengan kewenangan Pengadilan sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir diubah dengan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 yang mengatur bahwa kewenangan Pengadilan Negeri adalah meliputi memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara perdata termasuk di dalamnya memeriksa dan memutus perkara gugatan perbuatan melawan hukum;
 - c. Sedangkan yang dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang menyatakan: "Putusan atas permohonan pailit dan lain-lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum debitur", adalah terkait dengan gugatan terhadap hal-hal lain yang berhubungan erat dengan proses kepailitan seperti mengenai *actio paulina*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana kreditor, debitur, kurator atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan kurator terhadap direksi yang menyebabkan perseroan menjadi pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya, namun tidak termasuk perihal gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) karena gugatan terkait PMH harus dilakukan melalui hukum acara perdata;
 - d. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat sebetulnya merupakan kewenangan Pengadilan Negeri bukan kewenangan Pengadilan Niaga untuk memeriksa dan memutusnya, sehingga gugatan *a quo* patut untuk ditolak (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan alasan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili;
2. Eksepsi Gugatan *Persona Standi Non Judicio*
- a. Bahwa Turut Tergugat berpendapat gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *person* Turut Tergugat di dalam surat gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat tidak tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta yang merupakan Instansi atasan dari Turut Tergugat;
- b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat adalah Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq* Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta *cq* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV. Oleh karena itu, Turut Tergugat tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum, jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dari instansi atasannya;
 - c. Bahwa kekeliruan tersebut ada pada halaman 2 (dua) dalam surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyebutkan *person* Turut Tergugat dalam surat gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV tanpa mengkaitkan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta selaku Instansi atasan Turut Tergugat;
 - d. Bahwa penyebutan tersebut di atas disebabkan KPKNL Jakarta IV bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya tersebut. Oleh karenanya, dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut;
 - e. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Jakarta IV tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru;
 - f. Dan tidak tepat, karena secara fakta Turut Tergugat tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/atasannya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa hal ini dapat berakibat terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya hams dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet Ontvankelijke verklaard*). Hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

Halaman 35 dari 45 hal. Put. Nomor 146 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

3. Eksepsi *Plurium Litis Consortium*/Gugatan Kurang Pihak
 - a. Bahwa sebelum menjatuhkan suatu keputusan agar peradilan dapat berjalan seimbang serta sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan 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, Badan Pertanahan Kodya Jakarta Pusat; seharusnya ditarik sebagai pihak karena Instansi tersebut yang telah menerbitkan sertifikat dan Sertifikat Hak Tanggungan atas objek *a quo* a.n. Harry Suganda;
 - c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon agar Pengadilan Niaga Jakarta Pusat menyatakan menolak gugatan Penggugat, karena gugatan kurang pihak;

Bahwa terhadap permohonan tersebut, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 09/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2016/PN Niaga.Jkt.Pst., Jo. Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 22 September 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisionil Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I sebagai pemilik yang sah terhadap sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng;
3. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng merupakan harta pailit Harry Suganda (dalam pailit);
4. Memerintahkan Tergugat V selaku Kurator Harry Suganda (dalam pailit) untuk melanjutkan proses penjualan sebagaimana ketentuan Pasal 185 Undang Undang Kepailitan & PKPU terhadap harta pailit milik Harry Suganda

Halaman 36 dari 45 hal. Put. Nomor 146 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017



(dalam pailit), termasuk namun tidak terbatas pada sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng;

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menetapkan tanggal lelang apabila permohonan lelang atas harta pailit milik Harry Suganda (dalam pailit), termasuk namun tidak terbatas pada sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1480/Menteng yang diajukan telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 6 *juncto* Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul yakni sebesar Rp1.216.000,00 (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1092 K/Pdt.Sus-Pailit/2016 tanggal 28 Desember 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **WIDYA AMBARA SUPRIADI** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor Nomor 09/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2016/PN Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 22 September 2016 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:
Dalam Eksepsi:
 - Menolak eksepsi Para Tergugat;Dalam Provisi:
 - Menolak tuntutan provisionil Penggugat untuk seluruhnya;Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 1092 K/Pdt.Sus-Pailit/2016 tanggal 28 Desember 2016 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal



7 Juli 2017, terhadap putusan tersebut, oleh Pemohon Kasasi melalui kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Agustus 2017, mengajukan permohonan pemeriksaan peninjauan kembali di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 8 Agustus 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 09 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Jkt.Pst. *juncto* Nomor 1092 K/Pdt.Sus-Pailit/216 *juncto* Nomor 09/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2016/PN.Niaga.Jkt.Pst. *juncto* Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 8 Agustus 2017, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 8 Agustus 2017 itu juga;

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali telah disampaikan kepada Para Termohon Kasasi pada tanggal 10 Agustus 2017, kemudian Termohon Kasasi V dan Termohon Kasasi III mengajukan jawaban alasan peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat masing-masing pada tanggal 18 Agustus 2015 dan tanggal 25 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan peninjauan kembali *a quo* telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 295, 296, 297 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, oleh karena itu permohonan pemeriksaan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut: Adapun keberatan-keberatan dari Pemohon Peninjauan Kembali terkait telah terjadi Kekhilafan Hakim adalah sebagai berikut:

A. Keberatan Kesatu;

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali bersama ini perkenankanlah mengutip Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 169 PK/Pdt/2008, tanggal 05 Desember 2008; (Varia Peradilan, Tahun XXIV Nomor 284 Juli 2009), yang menyatakan:
"Majelis Peninjauan Kembali berpendapat bahwa pada hakikatnya, rasa keadilan tidak saja ditinjau dan dilihat dari segi formalitas legalistic yang bisa dimungkinkan melalui rekayasa, tetapi harus Juga ditinjau dan dilihat dari segi formalitas legalistic yang bisa dimungkinkan melalui rekayasa, tetapi hams juga ditinjau dan dilihat dari segi keadilan substantive dengan mempertimbangkan segi-segi kondisional yang mempengaruhinya;



Pengadilan didorong untuk menggali rasa keadilan substantive (*substantive justice*) di masyarakat, dan tidak semata-mata terbelenggu pada ketentuan formal undang-undang (*procedur justice*). Manakala tampak adanya petunjuk-petunjuk kearah pemutarbalikan hukum, direkayasa, maka pengadilan/Hakim harus menggali kebenaran sejati atas dasar kebenaran yang hakiki. Maka Mahkamah Agung dalam tingkat pemeriksaan peninjauan kembali ini tidak akan membatasi pada permasalahan-permasalahan formal belaka (*legal Justice*) tetapi berusaha untuk mencari dan menemukan kebenaran dan keadilan yang sejati (*substansial Justice*)...";

2. Bahwa Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dalam tingkat kasasi, dalam pertimbangannya (halaman 50 - 51 Putusan) menyatakan:

"Bahwa putusan *Judex Facti* yang menolak gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana ternyata peralihan objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat I (dalam pailit) adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum dan Penggugat bukan lagi sebagai pemilik objek sengketa, sehingga Penggugat tidak memiliki legal standing (*persona standi in judicio*) atas objek sengketa dalam perkara *a quo* sebagai mana pertimbangan *Judex Facti*";

"Bahwa putusan *Judex Facti* yang menolak gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana ternyata peralihan objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat I (dalam pailit) adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum dan Penggugat bukan lagi sebagai pemilik objek sengketa, sehingga Penggugat tidak memiliki legal standing (*persona standi in Judicio*) atas objek sengketa dalam perkara *a quo* sebagai mana pertimbangan *Judex Facti*";

"Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat amar Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus diperbaiki sepanjang mengenai amar dengan pertimbangan sebagai berikut:

"Bahwa amar putusan dalam pokok perkara cukup menolak gugatan Penggugat seluruhnya";

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 09/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2016/PN Niaga.Jkt.Pst, *juncto* Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Niaga.Jkt.Pst, tanggal 22 September 2016 dalam perkara Ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Widya Ambara Supriadi tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 09/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2016/PN Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2015/PN Niaga.Jkt.Pst, tanggal 22 September 2016 sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini”;

3. Bahwa menurut hemat Pemohon Peninjauan Kembali, pertimbangan Majelis Hakim Kasasi tersebut di atas hanyalah mempertimbangkan segi formalitas legalistic semata dan tidak meninjau dari segi keadilan substantive dengan mempertimbangkan segi-segi kondisional yang mempengaruhinya, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa terkait "peralihan" obyek sengketa dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali 1, terdapat kondisi-kondisi yang melatarbelakanginya, sebagai berikut: Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali memiliki hutang kepada PT Karya Teknik Multifinance (selanjutnya disebut "PT KTM") sebesar Rp22.000.000.000,00 (dua puluh dua miliar rupiah) dengan jaminan yang memiliki nilai lebih dari Rp91.000.000.000,00 (sembilan puluh satu miliar), yakni tanah obyek sengketa, yang nilainya lebih dari Rp61.000.000.000,00 (enam puluh satu miliar rupiah); Tanah di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia dengan luas 298 m² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) milik Rezky Ardha Supriadi, yang nilainya lebih dari Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah); Bahwa hutang tersebut telah jatuh tempo dan belum terbayar, sehingga Pemohon Peninjauan Kembali dalam kondisi tertekan karena harus secepatnya mencari solusi atas permasalahan pinjamannya tersebut;
 - b. Bahwa menjadi tidak logis apabila Pemohon Peninjauan Kembali menjual obyek sengketa dan tanah di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat kepada Termohon Peninjauan Kembali I dengan nilai dual Bell hanya Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah), karena sangat jauh dibawah harga pasaran umum, yaitu : Nilai "jual beli" atas tanah dan bangunan di Jalan Surabaya Nomor 68, Menteng, Jakarta Pusat, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1480/Menteng atas nama Pemohon Peninjauan Kembali I dengan luas 887 m² (delapan ratus

Halaman 40 dari 45 hal. Put. Nomor 146 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017



delapan puluh tujuh meter persegi) dengan batas- batas sebagaimana diuraikan di dalam Surat Ukur Nomor 00042/2002 ("objek sengketa") hanya sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah). Nilai tersebut jauh lebih rendah dari nilai pasar dan didukung fakta bahwa Termohon Peninjauan Kembali I berhasil menjaminkan tanah dan bangunan tersebut kepada Termohon Peninjauan Kembali III dengan nilai penjaminan Rp61.000.000.000,00 (enam puluh satu miliar rupiah); • Nilai "jual beli" atas Tanah di Jalan Teuku Cik Ditiro No. 3, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1483/Gondangdia hanya sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah). Nilai tersebut jauh lebih rendah dari nilai pasar yang nilainya lebih dari Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);

4. Bahwa Pengadilan tentunya harus menggali rasa keadilan substantive (substantive justice) dan tidak semata-mata terbelenggu pada ketentuan formal undang-undang (*procedur justice*). Dalam perkara *a quo* tampak jelas adanya petunjuk-petunjuk ke arah pemutarbalikan hukum dan rekayasa, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut:

a. Bahwa apabila Pemohon Peninjauan Kembali bermaksud menjual obyek sengketa guna menyelesaikan permasalahan hutangnya pada PT KTM maka Pemohon Peninjauan Kembali mempunyai 2 (dua) opsi, yaitu; Meminta kepada PT KTM agar Pemohon Peninjauan Kembali diberi kesempatan untuk menjual dan mencari pembeli sendiri agar dapat diperoleh harga yang baik, dimana sebagian hasil penjualan tersebut akan digunakan untuk melunasi pinjaman kepada PT KTM dan sisanya dapat digunakan untuk kepentingan Pemohon Peninjauan Kembali; Meminta kepada PT KTM untuk mengeksekusi (menjual) Jaminan tersebut sebagai pelunasan hutangnya dan masih akan mendapatkan kelebihan lebih dari Rp69.000.000.000,00 (enam puluh sembilan miliar rupiah) dari hasil penjualan tanah dikurangi dengan nilai hutang pada PT KTM dan 8 tidak perlu repot-repot untuk mengurus masalah jual beli tanah dengan Termohon Peninjauan Kembali I;

b. Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka telah diperoleh petunjuk yang jelas bahwa hubungan hukum antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I adalah hubungan pinjam meminjam (peralihan hutang dari PT KTM) dan bukan jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa;

5. Bahwa dengan berpijak pada Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI Nomor 169 PK/Pdt/2008, tanggal 05 Desember 2008, maka meskipun proses “peralihan hak atau jual beli” obyek sengketa antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali “terlihat sempurna dari aspek legal formal”, namun dengan semangat untuk mencari dan menemukan kebenaran dan keadilan yang sejati (substantial justice) nampak jelas adanya rekayasa dalam penerapan hukum;

6. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Juris* sama sekali tidak mempertimbangkan adanya penyalahgunaan keadaan dan/atau tipu muslihat dalam proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian ditingkatkan oleh Termohon Peninjauan Kembali I menjadi Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di atas;
7. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya perbuatan melawan hukum dalam proses pengalihan objek sengketa maka *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi tidak memberikan pertimbangan yang cukup dan layak, sehingga sudah seharusnya dibatalkan dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini;

B. Keberatan Kedua;

1. *Judex Facti* dan *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan dengan menyatakan bahwa surat kuasa mutlak diperkenankan dalam proses jual beli dan bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

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

“Menimbang berdasarkan Bukti P-3=Bukti T 11-3 = Bukti T II1-1 = Bukti TIV-3 yakni PPJB Nomor 36 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat oleh Tergugat IV, dan berdasarkan Bukti P-4 = Bukti T 11-4 = Bukti T III - 2 =Bukti T IV - 4 yakni Kuasa Jual Nomor 37 tanggal 19 Februari 2014, yang dibuat oleh Tergugat IV, tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli objek sengketa perkara *a quo*, melainkan surat kuasa mutlak dalam praktek jual beli tanah/bangunan tetap diperkenankan selama melekat dengan perjanjian pengikatan jual beli dimana pembeli telah melunasi seluruh harga yang telah diperjanjikan, dan pemberian surat kuasa mutlak dibuat/diberikan untuk kepentingan kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli;”

2. Bahwa pertimbangan *Judex Factie* tersebut dibenarkan oleh *Judex Juris*;
3. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali tidak sependapat dengan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi tersebut di atas mengingat dalam membuat

Halaman 42 dari 45 hal. Put. Nomor 146 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017



pertimbangan tersebut telah mengesampingkan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang pada intinya melarang penggunaan Surat Kuasa Mutlak dalam proses jual beli benda tidak bergerak, antara lain;

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

“Bahwa Surat Kuasa Mutlak mengenai jual beli tanah, tidak dapat dibenarkan karena dalam praktik sering disalahgunakan untuk penyelundupan jual beli tanah”;

- Selanjutnya, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor Reg; 1400 K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003 yang menegaskan: “Pengalihan Hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak adalah batal demi hukum;”

Bahwa dalam perkara *a quo*, surat kuasa mutlak bukan dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pembeli, namun digunakan untuk merugikan kepentingan “Penjual” (ic. Pemohon Peninjauan Kembali). Dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dibenarkan oleh *Judex Juris* yang menyatakan bahwa penggunaan surat kuasa mutlak diperbolehkan dan bukan suatu perbuatan melawan hukum menunjukkan adanya kekhilafan yang nyata sehingga sudah sepatutnya dibatalkan dalam Peninjauan Kembali ini;

4. Bahwa pertimbangan hukum tersebut juga telah mentoleransi adanya persesuaian kehendak (*meeting of mind*) yang dipaksakan dan merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), sehingga dengan demikian Majelis Hakim Kasasi dalam putusannya telah melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 951 K/Pdt/1973 tanggal 09 Oktober 1975, yang menyebutkan: “ Majelis Hakim Kasasi harus memeriksa kembali perkara secara keseluruhan dan tidak berat sebelah serta dapat mempertimbangkan yang adil dan menyeluruh”;

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 313 K/Sip/1973 tanggal 29 April 1975 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 30 K/Pdt/1995 tanggal 09 Februari 1998, yang menyebutkan: “ bahwa putusan Majelis Hakim yang dalam pertimbangan hukumnya tidak lengkap/tidak tepat dan berat sebelah perlu dibatalkan;

Bahwa dengan demikian apabila berpijak pada uraian-uraian tersebut di atas, jelas dalam memberikan pertimbangan hukumnya *Judex Juris* telah khilaf, sehingga pertimbangan Hukum maupun amar putusan *Judex Juris* (Hakim Kasasi) tidak dapat dipertahankan lagi dan patut dibatalkan dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini;



Bahwa apabila alasan-alasan peninjauan kembali sebagaimana terurai dalam memori peninjauan kembali ini dianggap belum cukup ataupun kurang tepat maka dimohon agar terlepas dari alasan-alasan tersebut di atas, Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara Peninjauan Kembali *a quo* secara adil dan bijaksana member! pertimbangan yang tepat, yang pada pokoknya menyatakan “menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya serta selanjutnya mengabulkan gugatan dari Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Penggugat/Pemohon Kasasi”;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama alasan peninjauan kembali tanggal 10 Agustus 2017 dan jawaban alasan peninjauan kembali tanggal 18 Agustus 2017 dan tanggal 25 Agustus 2017 dihubungkan dengan pertimbangan (*Judex Juris/Judex Facti*), ternyata tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris*, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat tidak lagi mempunyai alas hak atas objek sengketa, karena terbukti telah beralih dari Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat kepada Tergugat I (dalam Pailit) secara sah;

Bahwa alasan peninjauan kembali lainnya hanyalah soal perbedaan pendapat, yaitu Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat tidak setuju dengan pertimbangan *Judex Facti* yang telah dikuatkan dan diperbaiki oleh *Judex Juris*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat permohonan pemeriksaan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: WIDYA AMBARA SUPRIADI tidak beralasan, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pemeriksaan peninjauan kembali ditolak, Pemohon Peninjauan Kembali harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dalam pemeriksaan peninjauan kembali;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan pemeriksaan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **WIDYA AMBARA SUPRIADI** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini yang ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Jumat, tanggal 22 Desember 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua dengan dihadiri oleh Anggota-Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para Pihak.

Anggota-anggota:

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ketua,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	: Rp	6.000,00
2. Redaksi	: Rp	5.000,00
3. Administrasi		
Peninjauan Kembali	: Rp	9.989.000,00 +
Jumlah	: Rp	10.000.000,00

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata Khusus,

RAHMI MULYATI, S.H., M.H.

NIP. 19591207 198512 2 002

Halaman 45 dari 45 hal. Put. Nomor 146 PK/Pdt.Sus-Pailit/2017

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)