



**PUTUSAN**

**Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Negara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

- CORNELIA, Umur 32 tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, beralamat di JL. DR. Muwardi I No.37 RT/RW 001/004, Kelurahan Grogol, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ADI SETIAWAN, S.H., M.H., HENDERI, S.H., M.H., ELLY PUSPITA SARI, S.H., FERNANDO PARULIAN P, S.H., HAMDANY MASALI, S.H., MIRZA PRATAMA, S.H., CLA Advokat-Konsultan Hukum pada "VICTORY LAW FIRM" beralamat di JL. Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A.2 No.14 Jakarta Barat 11520, Telp (+62-21) 5818908, Fax (+62-21) 5818908 ext 128, E-mail : [adminvictorylawfirm@co.id](mailto:adminvictorylawfirm@co.id) berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 055/VLF/SK.PDT/Plw/VII tanggal 30 Juli 2018 selanjutnya akan disebut sebagai Pembantah I;
- PT. JAYA PAPERINA PERSADA, beralamat di JL. Raya Denpasar Gilimanuk No.18 Desa Banyubiru, Negara, Jembrana, Bali, dalam hal ini diwakili oleh CORNELIA, Warga Negara Indonesia, dalam kedudukannya selaku Direktur PT. Jaya Paperina Persada, Selanjutnya akan disebut sebagai Pembantah II;
- PT. MAHKOTA MITRA JEMBRANA ABADI, beralamat di Dusun Air Anakan, Desa Banyubiru, Kecamatan Negara, Jembrana Bali, dalam hal ini diwakili oleh CORNELIA, Warga Negara Indonesia, dalam kedudukannya selaku Direktur PT. MAHKOTA

*Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MITRA JEMBRANA ABADI, selanjutnya akan disebut sebagai Pembantah III;

Dalam hal ini Pembantah II dan Pembantah III memberikan kuasa kepada dalam hal ini memberikan kuasa kepada ADI SETIAWAN, S.H., M.H., HENDERI, S.H., M.H., ELLY PUSPITA SARI, S.H., FERNANDO PARULIAN P, S.H., HAMDANY MASALI, S.H., MIRZA PRATAMA, S.H., CLA Advokat-Konsultan Hukum pada "VICTORY LAW FIRM" beralamat di JL. Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A.2 No.14 Jakarta Barat 11520, Telp (+62-21) 5818908, Fax (+62-21) 5818908 ext 128, E-mail : [adminvictorylawfirm@co.id](mailto:adminvictorylawfirm@co.id) berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 054/VLF/SK.PDT/Plw/VII tanggal 30 Juli 2018;

Lawan:

1. PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk., beralamat di MENARA BANK DANAMON Lt.5, Jl. H.R. Rasuna Said Blok C No. 10, Jakarta Selatan 12920 dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Gede Nyoman Janupati, S.H., Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat Putra Wibawa & Rekan, beralamat di Jalan Suli No. 164, Denpasar, Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai Terbantah I;
2. SHAUN CHANDRA, beralamat di Apartemen Permata Hijau, Jl. Raya Permata Hijau Blok B No.8, Tower 1 Nomor 9A RT/RW 08/02, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan untuk selanjutnya disebut sebagai Terbantah II;
3. Kantor BPN Kabupaten Jembrana, berkedudukan di Jl. Mayor Sugianyar No.9, Pendem, Negara, Kabupaten Jembrana, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nyoman Suarta, SH berdasarkan Surat Tugas Nomor : 1553/St-1.51.01/VIII/2018 tanggal 21 Agustus 2018, dan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1531/600-51/VIII/2018 tanggal 20 Agustus 2018 selanjutnya disebut sebagai Turut Terbantah;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 44/SK/KMA/SK/III2014 tentang Pemberlakuan Template Putusan dan Standar Penomoran Perkara Peradilan Umum yang pada pokoknya menerangkan bahwa untuk perkara perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) didaftar sebagai perkara baru, dengan tata urutan penomoran dengan menggunakan istilah BTH (bantahan) bukan PLW (perlawanan), sehingga dalam perkara ini dianggap sebagai perkara perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), sehingga awalnya menggunakan Pelawan atau Terlawan diubah menjadi Pembantah atau Terbantah;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah I sampai dengan Pembantah III dengan surat bantahan tanggal 7 Agustus 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Negara pada tanggal 7 Agustus 2018 dalam Register Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

### I. DASAR HUKUM PERLAWANAN PARA PELAWAN

1. Bahwa berdasarkan Pendapat Mahkamah Agung RI dalam bukunya "Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia" tahun 2012 pada halaman 6 dan 7 tertuliskan :  
".....b. Perlawanan Pihak ketiga/ *derden Verzet*, berdasarkan Pasal 195 ayat (6) jo. Pasal 208 HIR, hanya dapat diajukan karena alasan "kepemilikan"(HM,HGB,HGU,HP dan Gadai tanah ).....";
2. Bahwa berdasarkan Pendapat Mahkamah Agung RI dalam bukunya "Pedoman Pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan dalam empat lingkungan peradilan Buku II " tahun 2007 pada halaman 102, disebutkan bahwa :  
".....AK. PERLAWANAN PIHAK KETIGA (*DERDEN VERZET*)

8. Eksekusi mutlak harus ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang memimpin eksekusi yang bersangkutan, apa bila perlawanan benar-benar bealasan, misalnya apabila sertifikat tanah yang akan dilelang sejak semua jelas tercatat atas nama orang lain, atau dari BPKB yang diajukan, jelas terbukti bahwa mobil yang akan lelang itu, sejak lama adalah milik pelawan. Harus diperhatikan apabila tanah atau mobil tersebut baru saja tercatat atas nama Pelawan, karena ada kemungkinan tanah atau mobil itu diperoleh oleh Pelawan, setelah tanah atau mobil itu disita, sehingga perolehan barang tersebut tidak sah....."

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa selain dari buku tersebut, Mahkamah Agung RI juga berpendapat yang sama dalam bukunya “Bunga Rampai Kebijakan Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2012/2014” edisi Januari tahun 2015 pada halaman 137 disebutkan :

“.....b.Perlawanan pihak ketiga/derden verzet, berdasarkan Pasal 195 ayat (6) jo Pasal 208 HIR, dapat diajukan karena alasan ‘kepemilikan’ (HM, HGB, HGU, HP dan Gadai Tanah).....”

4. Bahwa dasar dan alasan Pelawan mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet), adalah Pasal 185 (6) HIR yaitu : “Perlawanan Pihak Ketiga Sita Eksekusi dapat diajukan atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang tersita”;

5. Bahwa berdasarkan Pendapat Mahkamah Agung RI dalam bukunya “Pedoman Pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan dalam empat lingkungan peradilan Buku II “ tahun 2007 pada halaman 101, disebutkan bahwa :

“.....AK. PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET), MELIPUTI:

1. Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan tidak hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, tetapi juga dapat didasarkan pada hak-hak lainnya sebagaimana tersebut AL I.

2. Pemegang hak harus dilindungi dari suatu (sita) eksekusi dimana pemegang hak tersebut bukan sebagai pihak dalam perkara antara lain pemegang hak pakai, hak guna bangunan, hak tanggungan, hak sewa, dan lain-lain.

3. ....

4. Dalam perlawanan pihak ketiga tersebut pelawan harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas hak sebagaimana tersebut dalam AK.I atas barang yang sita dan apabila ia berhasil membuktikan, maka ia akan dinyatakan sebagai pelawan yang benar dan sita akan diperintahkan untuk diangkat. Apa bila pelawan tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik dari barang yang disita maka pelawan akan dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar atau pelawan yang tidak jujur, dan sita akan dipertahankan.....”

6. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan pendapat Mahkamah Agung RI dalam bukunya “Pedoman Pelaksanaan tugas dan administrasi

*Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.*



Pengadilan dalam empat lingkungan peradilan Buku II “ tahun 2007 pada halaman 145, disebutkan bahwa: “*Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg*”;

7. Bahwa selain dasar dan alasan tersebut diatas menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung :

1. Tanggal 31 Agustus 1977 No. 697K/Sip/1974 telah ditegaskan tentang Formalitas Pengajuan Perlawanan Terhadap Eksekusi;

2. Dan Putusan Mahkamah Agung No. 786K/Pdt/1988 telah ditegaskan:

i. Derden Verzet atas Eksekusi yang berdasarkan alasan sebagai Pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum Eksekusi selesai;

ii. Sehubungan dengan itu oleh karena Perlawanan diajukan, maka, Pengadilan Negeri diperintahkan untuk mengangkat Sita Eksekusi;

#### **II. LEGAL STANDING PARA PELAWAN**

8. Bahwa Pelawan I dan Pelawan II adalah “Pemegang Hak” atas seluruh hak kepemilikan PT. Jaya Paperina Persada berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Jaya Paperina Persada Nomor. 35 tanggal 09 April 2018 yang dibuat di Kantor Notaris Bonar Sihombing, SH., Notaris di Jakarta, dan menguasai sejak tanggal terjadinya perbuatan hukum a quo. Dan selanjutnya baik secara yuridis formil maupun secara materiil dengan segala akibat hukumnya seluruh hak kepemilikan PT. Jaya Paperina Persada telah beralih dan menjadi milik Pelawan I dan Pelawan II;

#### **III. OBJEK PERLAWANAN**

9. Bahwa yang menjadi objek perlawanan adalah Penetapan Pengadilan Negeri Negara Nomor. 4/Pdt.Eks/2018/PN.Nga tertanggal 12 Juli 2018;

#### **IV. TANAH YANG AKAN DILAKUKAN SITA EKSEKUSI OLEH PENGADILAN NEGERI NEGARA BERDASARKAN PENETAPAN EKSEKUSI Nomor. 4/Pdt.Eks/2018/PN.Nga tertanggal 12 Juli 2018**

10. Bahwa sita eksekusi yang eksekusinya dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Negara terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut “SHGB”) Nomor. 5, Nomor 6, Nomor 7, Nomor 8, Nomor 9, Nomor 10 dan Nomor 11 dengan nama pemegang Hak PT. Jaya Paperina Persada dengan total luas 11.370 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Banyubiru, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali, dahulu Sertifikat Hak Milik

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(selanjutnya disebut "SHM") Nomor 2423, 2499, 2503, 2966, 3114, 3231 dan 3527, Banyubiru, terdaftar atas nama Edward Hanafi tersebut berhubungan dengan perkara perdata Nomor : 63/Pdt.G/2018/PN.Nga;

**11.** Bahwa objek sita eksekusi terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut "SHGB") Nomor. 5, Nomor 6, Nomor 7, Nomor 8, Nomor 9, Nomor 10 dan Nomor 11 dengan nama pemegang Hak PT. Jaya Paperina Persada dengan total luas 11.370 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Banyubiru, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali, dahulu Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut "SHM") Nomor 2423, 2499, 2503, 2966, 3114, 3231 dan 3527, Banyubiru, terdaftar atas nama Edward Hanafi tersebut, bukan milik Terlawan II tetapi adalah milik Pelawan I dan Pelawan II berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Jaya Paperina Persada Nomor. 35 tanggal 09 April 2018 yang dibuat di Kantor Notaris Bonar Sihombing, SH., Notaris di Jakarta;

**12.** Bahwa Para Pelawan mengetahui adanya pelaksanaan eksekusi terhadap bidang (-bidang) tanah seluas kurang lebih luas 11.370 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) dengan SHGB Nomor. 5, Nomor 6, Nomor 7, Nomor 8, Nomor 9, Nomor 10 dan Nomor 11 dengan nama pemegang Hak PT. Jaya Paperina Persada dahulu SHM Nomor 2423, 2499, 2503, 2966, 3114, 3231 dan 3527, Banyubiru, terdaftar atas nama Edward Hanafi yang terletak di Desa Banyubiru, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali melalui relas Panggilan ANMANING disampaikan kepada Terlawan II. Tidak dapat menjangkau Para Pelawan, karena pelaksanaan eksekusi tersebut akan merugikan hak-hak Para Pelawan;

**13.** Bahwa oleh karena perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan dengan atas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Para Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*algoed opposant*), Para Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun Para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi;

**14.** Bahwa demi kepentingan hukum serta keperluan yang mendesak, maka sebelum menjatuhkan putusan ini, Para Pelawan mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Negara berkenan agar tuntutan provisi ini dikabulkan;

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan atas segala hal yang telah terurai diatas, maka sudilah Yth. Ketua Pengadilan Negeri Negara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil yang diuraikan dalam Perlawanan (*Derden Verzet*) ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## V. PETITUM

### A. DALAM PROVISI

- Menunda/menangguhkan pelaksanaan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Negara sesuai dengan Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/2018/PN.Nga tertanggal 12 Juli 2018;

- Memerintahkan agar Sita Eksekusi yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Negara untuk diangkat;

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. menyatakan perlawanan Para Pelawan sebagai pihak ketiga

adalah tepat dan beralasan;

3. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang jujur;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa bidang (-bidang) tanah seluas kurang lebih 11.370 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) dengan SHGB Nomor. 5, Nomor 6, Nomor 7, Nomor 8, Nomor 9, Nomor 10 dan Nomor 11 dengan nama pemegang Hak PT. Jaya Paperina Persada dahulu SHM Nomor 2423, 2499, 2503, 2966, 3114, 3231 dan 3527, Banyubiru, terdaftar atas nama Edward Hanafi yang terletak di Desa Banyubiru, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali, adalah merupakan milik dari Pelawan I dan Pelawan II berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Jaya Paperina Persada Nomor. 35 tanggal 09 April 2018 yang dibuat di Kantor Notaris Bonar Sihombing, SH., Notaris di Jakarta;

5. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini;

## SUBSIDAIR

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain, dapat kiranya berkenan memutuskan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo at bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pembantah I sampai dengan Pembantah III, Terbantah I dan Turut Terbantah masing-masing menghadap Kuasa/Wakilnya tersebut sedangkan Terbantah II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 8 Agustus 2018, tanggal 21 Agustus 2018, tanggal 6 September 2018, tanggal 21 September 2018, tanggal 26 Nopember 2018 dan tanggal 13 Desember 2018

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Alfian Firdauzi K, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Negara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Nopember 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat pembantah yang isinya tetap dipertahankan oleh Pembantah;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, Terbantah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### A. Gugatan Perlawanan Para Pelawan Mengandung Eksepsi *Obscurr Libel*

1. Majelis Hakim yang terhormat, setelah Terlawan I mencermati seluruh dalil-dalil yang disampaikan dalam gugatan perlawanan *a quo*, Terlawan I berpendapat bahwa gugatan perlawanan *a quo* mengandung eksepsi gugatan kabur (*obscurr libel*) karena Para Pelawan tidak menjelaskan dasar hukum dalil gugatan dalam gugatan *a quo*;

2. M. Yahya Harahap menyampaikan bahwa terkait dengan eksepsi gugatan kabur (*obscurr libel*) sebagai berikut (*vide* Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Edisi Kedua Cetakan Pertama, September 2017, halaman 515) :

*“ Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (recht grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil.”*

3. Mengacu dalil perlawanan pada Romawi I angka 3 dan 4 bahwa gugatan yang diajukan merupakan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap sita eksekusi karena alasan kepemilikan terhadap objek barang yang disita.

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Di dalam dalil perlawanan pada Romawi IV angka 10 menegaskan bahwa objek barang yang tersita berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHBG No. 5, No. 6, No. 7, No. 8, No. 9, No. 10 dan No. 11 adalah milik dari PT Jaya Paperina Perdana (i.c. Pelawan II).

5. Sedangkan di dalam dalil perlawanan pada Romawi II angka 8, kedudukan Pelawan I dalam perkara a quo adalah pemegang hak atas PT Jaya Paperina Perdana (Pelawan II) A QUAD NON.

6. Berpegang dalil Para Pelawan di atas mengenai dasar hukum yang menyatakan bahwa Pelawan I memiliki hak kepemilikan atas objek barang yang tersita berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHBG No. 5, No. 6, No. 7, No. 8, No. 9, No. 10 dan No. 11 sangatlah tidak jelas dasar hukumnya, in casu Pelawan I bukan pemilik atas objek tersita dalam perkara a quo;

7. Disamping itu, Pelawan III yang dimasukkan sebagai pihak ketiga untuk mengajukan gugatan perlawanan jelas-jelas tidak ada dasar hukumnya, karena di dalam perlawanannya pun sama sekali tidak dapat menjelaskan alas hukum bahwa Pelawan III memiliki hak atas objek jaminan yang tersita dalam perkara a quo.

8. Berdasarkan uraian Terlawan I di atas maka jelas bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan mengandung eksepsi gugatan kabur (*obscurr libel*) dalam hal ini tidak jelas dasar hukumnya (*recht grond*) yang menyatakan bahwa Pelawan I dan Pelawan III adalah sebagai pihak ketiga yang memiliki hak kepemilikan atas objek yang tersita dalam perkara a quo.

9. Oleh karena itu, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan agar gugatan yang diajukan oleh Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

**B. Gugatan Para Pelawan Mengandung Eksepsi *Persona Standi Non Judicio* Karena Tidak Diajukan Oleh Orang Yang Berhak**

10. Bahwa selain adanya eksepsi gugatan kabur (*obscurr libel*) dalam gugatan a quo, ternyata juga gugatan a quo mengandung eksepsi *persona standi non judicio* karena tidak diajukan oleh orang yang tidak berhak berdasarkan ketentuan perundang-undangan dalam hal ini adalah

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.

#### 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)



Pelawan I dan Pelawan III adalah bukan sebagai pihak ketiga yang berhak sebagai pihak dalam derden verzet dalam perkara *a quo*.

**11.** M. Yahya Harahap menyampaikan bahwa terkait dengan eksepsi diskualifikasi karena penggugat bukan orang yang berhak dalam mengajukan gugatan sebagai berikut (*vide* Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Edisi Kedua Cetakan Pertama, September 2017, halaman 503) :

*"a) Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid  
Yang bertindak sebagai penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat."*

**12.** Berpegang pendapat M. Yahya Harahap di atas, menjadi pertanyaan apakah pihak-pihak yang mengajukan gugatan perlawanan (Pelawan I, Pelawan II dan Pelawan III) adalah orang yang berhak dan mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan perlawanan dalam perkara *a quo*.

**13.** Padahal di dalam dalil perlawanan pada Romawi IV angka 10 menegaskan bahwa objek barang yang tersita berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHBG No. 5, No. 6, No. 7, No. 8, No. 9, No. 10 dan No. 11 adalah milik PT Jaya Paperina Perdana (i.c. Pelawan II). Sedangkan di dalam dalil perlawanan pada Romawi II angka 8 hanya menyampaikan bahwa kedudukan Pelawan I dalam perkara *a quo* adalah pemegang hak atas PT Jaya Paperina Perdana *A QUAD NON*. Dengan demikian, jelas bahwa Pelawan I bukan sebagai pihak yang berhak dalam mengajukan gugatan perlawanan *a quo*.

**14.** Demikian pula dengan Pelawan III, bahwa tidak ada satupun dalil dalam perlawanannya yang diajukan Para Pelawan yang menyatakan Pelawan III memiliki alas hukum sebagai pemilik atas objek jaminan yang tersita dalam perkara *a quo*.

**15.** Berdasarkan kepada uraian tersebut di atas jelas Pelawan I dan Pelawan III tidak memenuhi syarat sebagai pihak dalam derden verzet sebagaimana ketentuan perundang-undangan sehingga sudah selayaknya Pelawan I dan Pelawan III dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak baik.

*Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.*



**16.** Oleh karena itu, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan agar gugatan yang diajukan oleh Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**II. DALAM POKOK PERKARA**

**17.** Bahwa Terlawan I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil permohonan perlawanan Para Pelawan baik dalam posita maupun petitum perlawanannya, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum.

**18.** Bahwa Terlawan I hanya akan memberikan tanggapan atas dalil-dalil permohonan perlawanan Para Pelawan sebagaimana posita dan petitumnya yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan Terlawan I.

**C. Terlawan I Adalah Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Yang Berhak Untuk Mengajukan Eksekusi Jaminan**

**19.** Majelis Hakim yang terhormat, agar menjadi jelas permasalahan yang terjadi dalam perkara a quo, perkenan Terlawan I menyampaikan hubungan hukum antara Terlawan I dengan Pelawan II (PT. JAYA PAPERINA PERSADA) terkait dengan pemberian fasilitas kredit sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 19 tertanggal 7 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Ni Made Suryani, S.H., MKn, Notaris di Denpasar ("Perjanjian Kredit"), dengan perincian sebagai berikut :

- |           |                   |   |          |
|-----------|-------------------|---|----------|
| <b>a.</b> | Jenis Fasilitas : | Kredit  | Angsuran |
|           | Berjangka-1;      |   |          |
| <b>b.</b> | Jumlah Fasilitas  | :   | Rp       |
|           | 14.400.000.000,-  |   |          |
| <b>c.</b> | Jangka waktu :    | 96 bulan sejak tanggal 7 Oktober 2016 sampai dengan tanggal 7 Oktober 2024. |          |

**20.** Terkait dengan pemberian fasilitas kredit tersebut, Pelawan II (PT. JAYA PAPERINA PERSADA) di awal telah menyerahkan jaminan kepada Terlawan I sebagai berikut :

- a.** Sertifikat Hak Milik No. 2423, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Kecamatan Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 10 Mei

*Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2000 Nomor 258/Bybr/2000, luas 3460 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.00344, atas nama EDWARD HANAFI KOSASIH;

**b.** Sertifikat Hak Milik No. 2499, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Kecamatan Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 15 Maret 2000 Nomor 250/Bybr/2000, luas 3300 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.00326, atas nama EDWARD HANAFI KOSASIH;

**c.** Sertifikat Hak Milik No. 2503, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Kecamatan Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 15 Maret 2000 Nomor 249/Bybr/2000, luas 3460 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.00325, atas nama EDWARD HANAFI KOSASIH;

**d.** Sertifikat Hak Milik No. 2966, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Kecamatan Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 10 Maret 2003 Nomor 840/Bybr/2003, luas 1730 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.00916, atas nama EDWARD HANAFI KOSASIH;

**e.** Sertifikat Hak Milik No. 3114, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Kecamatan Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 24 Desember 2003 Nomor 851/Bybr/2003, luas 850 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.00927, atas nama EDWARD HANAFI KOSASIH;

**f.** Sertifikat Hak Milik No. 3231, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Kecamatan Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 18 Februari 2005 Nomor 1100/Bybr/2005, luas 3460 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.01176, atas nama EDWARD HANAFI KOSASIH;

**g.** Sertifikat Hak Milik No. 3527, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Kecamatan

*Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 26 Nopember 2007 Nomor 1336/Bybr/2005, luas 1030 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.01504, atas nama YULIANI DJAJALAKSANA;

**h.** Fidusia atas tagihan-tagihan dengan nilai penjaminan sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

**21.** Bahwa terhadap 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan SHM tersebut di atas dilakukan penurunan hak menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagai berikut :

**a.** Hak Guna Bangunan No. 5/Desa Banyubiru, atas nama PT. JAYA PAPERINA PERSADA, yang telah mengalami peroses Penurunan Hak Guna Bangunan dari Sertifikat Hak Milik No. 3527, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Kecamatan Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 26 Nopember 2007 Nomor 1336/Bybr/2005, luas 1030 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.01504;

**b.** Hak Guna Bangunan No. 6/Desa Banyubiru, atas nama PT. JAYA PAPERINA PERSADA, yang telah mengalami peroses Penurunan Hak Guna Bangunan dari Sertifikat Hak Milik No. 2966, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Kecamatan Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 10 Maret 2003 Nomor 840/Bybr/2003, luas 1730 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.00916;

**c.** Hak Guna Bangunan No. 7/Desa Banyubiru, atas nama PT. JAYA PAPERINA PERSADA, yang telah mengalami peroses Penurunan Hak Guna Bangunan dari Sertifikat Hak Milik No. 3231, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Kecamatan Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 18 Februari 2005 Nomor 1100/Bybr/2005, luas 3460 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.01176;

**d.** Hak Guna Bangunan No. 8/Desa Banyubiru, atas nama PT. JAYA PAPERINA PERSADA, yang telah mengalami peroses Penurunan Hak Guna Bangunan dari Sertifikat Hak Milik No. 3114, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II

*Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jembrana, Kecamatan Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 24 Desember 2003 Nomor 851/Bybr/2003, luas 850 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.00927;

e. Hak Guna Bangunan No. 9/Desa Banyubiru, atas nama PT. JAYA PAPERINA PERSADA, yang telah mengalami peroses Penurunan Hak Guna Bangunan dari Sertifikat Hak Milik No. 2499, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Kecamatan Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 15 Maret 2000 Nomor 250/Bybr/2000, luas 3300 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.00326;

f. Hak Guna Bangunan No. 10/Desa Banyubiru, atas nama PT. JAYA PAPERINA PERSADA, yang telah mengalami peroses Penurunan Hak Guna Bangunan dari Sertifikat Hak Milik No. 2503, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Kecamatan Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 15 Maret 2000 Nomor 249/Bybr/2000, luas 3460 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.00325;

g. Hak Guna Bangunan No. 11/Desa Banyubiru, atas nama PT. JAYA PAPERINA PERSADA, yang telah mengalami peroses Penurunan Hak Guna Bangunan dari Sertifikat Hak Milik No. 2423, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Kecamatan Negara, Desa Banyubiru, diuraikan dalam surat Ukur tanggal 10 Mei 2000 Nomor 258/Bybr/2000, luas 3460 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 22.01.02.03.00344.

**22.** Bahwa terhadap seluruh objek jaminan SHGB tersebut di atas telah dibebani jaminan Hak Tanggungan kepada Terlawan I dengan peringkat pertama dengan jaminan pelunasan hutang hingga Rp 18.000.000.000,- (delapan belas milyar Rupiah) hal ini sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2125/2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Jembrana jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 457/2017 yang di buat di hadapan Yohanes I Wayan Suryadi, SH., Mkn dan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No. 10 tertanggal 20 September 2017 yang dibuat di hadapan Ni Made Suryani, SH., Mkn.

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.



**23.** Bahwa kondisi kredit Pelawan II (PT. JAYA PAPERINA PERSADA) telah macet karena Pelawan II tidak dapat membayar tunggakan utang terhitung sejak bulan Agustus 2017.

**24.** Kemudian Terlawan I telah berupaya untuk mengingatkan Pelawan II agar dapat segera membayar tunggakan utangnya sebagaimana tertuang dalam surat peringatan sebagai berikut :

- a.** Surat Peringatan I kepada PT Jaya Paperina Persada melalui Surat No. B.040/SPI/SME-R/SnD2/0817 tanggal 29 Agustus 2017.
- b.** Surat Peringatan II kepada PT Jaya Paperina Persada melalui Surat No. B.047/SPII/SME-R/SnD2/0917 tertanggal 29 September 2017.
- c.** Surat Peringatan III kepada PT Jaya Paperina Persada melalui Surat No. B.043/SP3/SME-R/SnD3/0917 tertanggal 10 Nopember 2017.

**25.** Bahwa faktanya setelah Terlawan I memberikan surat peringatan kepada Pelawan II akan tetapi Pelawan II tidak menunjukkan itikad baiknya kepada Terlawan I untuk melunasi tunggakan utangnya, sehingga Pelawan II telah wanprestasi kepada Terlawan I sebagaimana dimaksud Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

*"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

**26.** Oleh karena itu, sebagai upaya terakhir Terlawan I untuk mendapatkan peluasan utang Pelawan II maka Terlawan I akan melakukan lelang eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996, yang menyatakan bahwa dalam hal debitur cidera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan.

**D.** Terlawan I Menolak Secara Tegas Dalil Perlawananan Pada Romawi II Angka 8 Terkait Dengan Legal Standing Pelawan I

**27.** Sesuai dengan dalil perlawananan pada Romawi II angka 8 gugatan perlawananan menyatakan bahwa Pelawan I memiliki hak kepemilikan PT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAYA PAPERINA PERSADA berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. JAYA PAPERINA PERSADA No. 35 tanggal 09 April 2018.

**28.** Terhadap dalil Para Pelawan tersebut di atas, Terlawan I menolak tegas oleh karena:

a. Sesuai dengan Pasal 6 butir 6.7 Perjanjian Kredit telah diatur bahwa Pelawan II selaku debitur dilarang untuk melakukan perubahan anggaran dasar, susunan pengurus, susunan para pemegang saham dan nilai saham Debitur.

b. Mengacu pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.457/2017 tanggal 14 Oktober 2017 yang di buat di hadapan Yohanes I Wayan Suryadi,SH.Mkn pasal 2 huruf F angka.2 menyebutkan :

*“Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, pihak pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkan secara apapun untuk kepentingan pihak ketiga,”*

c. Bahwa jelas jika memang terdapat tindakan pengalihan kepemilikan atas pemegang saham Pelawan II dari Terlawan II kepada Pelawan I merupakan tindakan yang melanggar Perjanjian Kredit Pasal 6 butir 6.7 dan APHT No.457/2017 pasal 2 huruf F angka.2 karena sampai saat ini Terlawan I tidak pernah menyetujui adanya perubahan kepemilikan saham tersebut.

d. Selain itu tindakan pengalihan kepemilikan yang tertuang dalam Akta Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT JAYA PAPERINA PERSADA (Pelawan II) No. 35 tanggal 09 April 2018 adalah cacat hukum karena setiap Rapat Sirkuler harus dilakukan oleh para pemegang saham dan disetujui serta ditandatangani oleh seluruh pemegang saham sebagaimana diatur Pasal 91 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang berbunyi sebagai berikut :

*“Pemegang saham dapat juga mengambil keputusan yang mengikat di luar RUPS dengan syarat semua pemegang saham dengan hak*

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.



suara menyetujui secara tertulis dengan menandatangani usul yang bersangkutan."

e. Bahwa faktanya, Terlawan II tidak pernah menyampaikan kepada Terlawan I bahwa Pelawan I adalah pemegang saham Pelawan II (i.c PT Jaya Paperina Persada) sehingga secara hukum Pelawan I tidak pernah tercatat sebagai pemegang saham PT JAYA PAPERINA PERSADA (Pelawan II) hal tersebut dapat dibuktikan dari Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. JAYA PAPERINA PERSADA No. 05 tanggal 12 Juli 2010 yang dibuat dihadapan Henry Siregar, SH Notaris di Jakarta dengan jumlah keseluruhan saham yang dikeluarkan Perseroan 15.000 (lima belas ribu) lembar saham dengan komposisi kepemilikan saham dan kepengurusan sebagai berikut :

**1) Pemegang saham :**

- Tridjoko Subandrio sebanyak 10.500 (sepuluh ribu lima ratus) saham (70%);
- Shaun Chandra sebanyak 4.500 (empat ribu lima ratus) saham (30%) sehingga jumlah keseluruhan saham 15.000 (100%);

**2) Susunan Direksi dan Dewan Komisaris :**

- Direksi (Direktur) : Shaun Chandra
- Dewan Komisaris (Komisaris) : Tridjoko Subandrio

f. Selanjutnya sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 06 tanggal 22 September 2014 dibuat dihadapan HENRY SIREGAR, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta yang telah diterima dan dicatat dalam database Sisminbakum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.00578 tanggal 07 Januari 2014 dengan komposisi kepemilikan saham terakhir :

**1) Pemegang saham :**

- Shaun Chandra sebanyak 11.250 (sebelas ribu dua ratus lima puluh) saham (75%);
- Ngesty Sety Arini sebanyak 3.750 (tiga ribu tujuh ratus lima puluh) saham (25%) sehingga jumlah keseluruhan saham 15.000 (100%);

**2) Susunan Direksi dan Dewan Komisaris :**

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Direksi (Direktur) : Shaun Chandra
- Dewan Komisaris (Komisaris) : Ngesty Sety Arini.

**g.** Selain itu berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 07 Oktober 2016 yang dibuat Shaun Chandra (Terlawan II) selaku Direktur yang bertindak untuk dan atas nama PT JAYA PAPERINA PERSADA (Pelawan II) yang menyatakan bahwa sampai saat ini belum diadakan Perubahan terhadap Anggaran Dasar dan bilamana dilakukan lagi perubahan perubahan atas Anggaran Dasar tersebut, kami harus memberitahukan dan menyerahkan salinan Akta Perubahan tersebut kepada PT Bank Danamon Indonesia, Tbk (Terlawan I) untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan selama akta perubahan tersebut belum diserahkan kepada PT Bank Danamon Indonesia, Tbk (Terlawan I) maka akta yang lama tetap berlaku dan mengikat.

**29.** Dengan demikian Akta Sirkuler No. 35 tanggal 09 April 2018 yang mengandung cacat hukum serta dilakukan tanpa alas hak yang sah dan tidak mengikat kepada Terlawan I karena pengalihan saham tersebut melanggar Perjanjian Kredit Pasal 6 butir 6.7 dan APHT No.457/2017 pasal 2 huruf F angka.2 serta Surat Pernyataan tanggal 07 Oktober 2016 yang dibuat Shaun Chandra (Terlawan II) selaku Direktur yang bertindak untuk dan atas nama PT JAYA PAPERINA PERSADA (Pelawan II), sehingga sudah sepatutnyalah dalil Para Pelawan ditolak dan dikesampingkan.

**E.** Terlawan I Menolak Secara Tegas Dalil Para Pelawan Pada Romawi IV Angka 11-14 Yang Menyatakan Bahwa Objek Jaminan Milik Pelawan I, Para Pelawan Adalah Pihak Yang Dirugikan Dalam Perkara A Quo, Para Pelawan Meminta Agar Tuntutan Provisi Dan Putusan Serta Merta (*Uit Voorbar Bij Voorraad*) Dikabulkan

**30.** Mengacu pada dalil Para Pelawan pada Romawi IV angka 11 yang pada pokoknya menyampaikan bahwa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHGB No. 5, No. 6, No. 7, No. 8, No. 9, No. 10 dan No. 11 adalah milik Pelawan I dan Pelawan II.

**31.** Terhadap dalil Para Pelawan pada Romawi IV angka 11 tersebut di atas yang menyatakan bahwa Pelawan I memiliki hak atas tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHGB No. 5, No. 6, No. 7, No. 8, No.

*Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9, No. 10 dan No. 11 adalah tidak benar karena faktanya sesuai dengan SHGB No. 5, No. 6, No. 7, No. 8, No. 9, No. 10 dan No. 11 adalah atas nama Pelawan II. Oleh karena itu, Pelawan I dan Pelawan III adalah bukan pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan perlawanan dalam perkara a quo.

**32.** Selain itu terkait, perlawanan Para Pelawan pada dalilnya di Romawi IV angka 12 pada pokoknya menyatakan tindakan pelaksanaan eksekusi merugikan kepentingan Para Pelawan, maka terkait dengan dalil Para Pelawan tersebut Terlawan I menolak secara tegas karena :

**a.** Terlawan I sebagai pemegang jaminan Hak Tanggungan peringkat pertama terhadap objek jaminan SHGB No. 5, No. 6, No. 7, No. 8, No. 9, No. 10 dan No. 11 mempunyai hak untuk melakukan eksekusi lelang sebagaimana diamanatkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996.

**b.** Faktanya Terlawan I lah yang telah dirugikan atas tindakan Pelawan II karena telah wanprestasi untuk membayar tunggakan utangnya sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit.

**33.** Demikian pula, dalil Para Pelawan pada Romawi IV angka 13 yang menyatakan seolah-olah Para Pelawan adalah pihak yang beritikad baik sehingga mohon kepada Majelis Hakim agar putusan serta merta (*uit vorrbar bij voorraad*) dapat dikabulkan walaupun terdapat upaya hukum banding atau kasasi. Terkait dengan dalil Para Pelawan tersebut, Terlawan I menolak secara tegas dengan alasan-alasan sebagai berikut :

**a.** Para Pelawan bukan pihak yang beritikad baik tindakan pengalihan kepemilikan dari Terlawan II kepada Pelawan I dilakukan tanpa alas hak yang sah karena pengalihan saham tersebut melanggar melanggar Perjanjian Kredit Pasal 6 butir 6.7 dan APHT No.457/2017 pasal 2 huruf F angka.2 serta Surat Pernyataan tanggal 07 Oktober 2016 yang dibuat Shaun Chandra (Terlawan II) selaku Direktur yang bertindak untuk dan atas nama PT JAYA PAPERINA PERSADA (Pelawan II), sehingga dengan demikian Pelawan I secara hukum bukan pemegang saham yang sah dari Pelawan II (PT Jaya Paperina Persada);

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Pelawan II telah wanprestasi kepada Terlawan I karena tidak dapat membayar utangnya sesuai dengan jumlah dan waktu yang diatur dalam Perjanjian Kredit;

c. Tujuannya diajukannya gugatan perlawanan *a quo* hanya sebagai dasar untuk menghalang-halangi atau dapat menunda pelaksanaan eksekusi lelang;

d. Sesuai dengan Pasal 191 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971; jo. No. 5 Tahun 1975 tanggal 01 Desember 1975; jo. No. 3 Tahun 1978 tanggal 01 April 1978; jo. No. 3 Tahun 2000; jo. No. 4 Tahun 2001, bahwa setiap Pengadilan baru dapat menjatuhkan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) apabila terdapat pemberian jaminan uang yang nilainya sama dengan nilai barang/Obyek Eksekusi. Hal ini dimaksudkan agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama itu.

**34.** Terakhir terkait dengan dalil Pelawan pada Romawi IV angka 14 meminta kepada Majelis Hakim oleh karena adanya keadaan mendesak agar dikabulkan tuntutan provisi yakni meminta agar menunda/menangguhkan sita eksekusi Pengadilan Negeri Negara sesuai dengan Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/2018/PN.Nga tertanggal 12 Juli 2018. Terhadap dalil Para Pelawan tersebut, Terlawan I menolak secara tegas karena telah nyata derden verzet Para Perlawan secara hukum tidak memenuhi unsur-unsur adanya hak dari pihak ketiga yang dirugikan, demikian juga Para Perlawan tidak dapat menunjukkan dan tidak dapat memberikan alasan-alasan hukum serta bukti-bukti hukum yang cukup yang dapat mendukung dalil perlawanannya, sehingga permohonan provisi yang dimohonkan Para Perlawan sangat tidak berdasar dan karenanya patut untuk ditolak.

**35.** Berdasarkan uraian Terlawan I tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak seluruh dalil dan tuntutan yang dimohon karena seluruh dalil yang disampaikan Para Pelawan adalah tidak benar dan tidak berdasar.

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan kepada uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan seluruh eksepsi Terlawan I ;
2. Menyatakan gugatan perlawanan Para Perlawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

II. Dalam Provisi :

1. Menolak perlawanan provisi Para Palawan untuk seluruhnya;

III. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak perlawanan Para Palawan seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan perlawanan Para Perlawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Terbantah I mengajukan Eksepsi sebagai berikut;

1. Eksepsi gugatan kabur (*obscurr libel*) yaitu bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan mengandung eksepsi gugatan kabur (*obscurr libel*) dalam hal ini tidak jelas dasar hukumnya (*recht grond*) yang

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa Pelawan I dan Pelawan III adalah sebagai pihak ketiga yang memiliki hak kepemilikan atas objek yang tersita dalam perkara a quo;

2. Eksepsi Persona Standi Non Judicio yaitu Gugatan Para Pelawan Tidak Diajukan Oleh Orang Yang Berhak

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Terbantah I angka I (satu) yaitu Eksepsi gugatan kabur (obscurr libel) maka para Pembantah dalam Repliknya menanggapi bahwa dalam surat Perlawanan para Pembantah telah nyata dan jelas menjelaskan dasar hukum dan dalil Perlawanan para Pembantah, kemudian obyek sengketa dalam perlawanan ini telah sangat jelas, surat bantahan juga telah menjelaskan dan menyebutkan posita (fundamentum petendi) dan petitum (tuntutan). Antara keduanya terdapat persesuaian dan tidak terjadi penyimpangan satu sama lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Terbantah I angka II (dua) yaitu Eksepsi Persona Standi Non Judicio maka para pembantah dalam Repliknya menanggapi bahwa vide surat Perlawanan para Pelawan, telah jelas dan terang disebutkan bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Jaya Paperina Persada No.35 tanggal 09 April 2018 yang dibuat di Kantor Bonar Sihombing, SH., Notaris di Jakarta, adalah telah terjadi perubahan susunan organ perusahaan di PT. Jaya Paperina Persada;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Terbantah I sebagai berikut;

1. Eksepsi gugatan kabur (obscurr libel) karena dalam hal ini tidak jelas dasar hukumnya (recht grond) yang menyatakan bahwa Pelawan I dan Pelawan III adalah sebagai pihak ketiga yang memiliki hak kepemilikan atas objek yang tersita dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat yang dimaksud dengan obscurr libel, surat bantahan Pembantah tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), disebut juga formulasi bantahan yang tidak jelas, padahal agar bantahan dianggap memenuhi syarat formil dalil bantahan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk);

Menimbang, bahwa jika bertitik tolak dari ketentuan pasal 118 ayat 1 HIR, pasal 120 dan pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun praktek peradilan memakai pedoman

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.



pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara);

Menimbang, bahwa menurut pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie), berdasarkan ketentuan itu, praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (obscuur libel) atau eksepsi gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi angka 1 (satu) dari Terbantah I (satu) telah memasuki pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut oleh karena itu eksepsi angka I (satu) dari Terbantah I tidak berdasarkan hukum dan haruslah di tolak;

2. Eksepsi Persona Standi Non Judicio yaitu Gugatan Para Pelawan Tidak diajukan oleh orang yang berhak

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat jika dilihat dari praktik peradilan di Indonesia dengan tolak ukur berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3909 K / Pdt.G / 1994 yang pada pokoknya "adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa – siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara" dan sesuai dengan teori hukum acara perdata tentang asas "legitima persona Standi in judicio" yang maknanya adalah siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Pembantah maupun Terbantah, bahwa dalam hubungannya dengan perkara ini jika menyatakan bahwa para Pembantah adalah sebagai pihak ketiga memandang penting diikuti sertakannya sebagai pihak ketiga dalam bantahan Para Pembantah, dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenanganya, serta kenyataan itu tidak menjadikan bantahan Para Pembantah menjadi kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena eksepsi angka 2 (dua) dari Terbantah I tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi dari Terbantah I ditolak, sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Majelis Hakim dalam amar putusan, dalam eksepsi menyatakan menolak eksepsi dari Terbantah I untuk seluruhnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Tuntutan Provisi dari Pembantah I sampai dengan Pembantah III sebagaimana telah dijelaskan diatas;

Menimbang, bahwa Petitum dalam Provisinya Pembantah Pembantah I sampai dengan Pembantah III memohon sebagai berikut:

- Menunda/menangguhkan pelaksanaan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Negara sesuai dengan Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/2018/PN.Nga tertanggal 12 Juli 2018;
- Memerintahkan agar Sita Eksekusi yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Negara untuk diangkat;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Terbantah I menanggapi Tuntutan Provisi dari Pembantah I sampai dengan Pembantah III yaitu menolak secara tegas karena telah nyata derden verzet Pembantah I sampai dengan Pembantah III secara hukum tidak memenuhi unsur-unsur adanya hak dari pihak ketiga yang dirugikan, demikian juga Pembantah I sampai dengan Pembantah III tidak dapat menunjukkan dan tidak dapat memberikan alasan-alasan hukum serta bukti-bukti hukum yang cukup yang dapat mendukung dalil perlawanannya, sehingga permohonan provisi yang dimohonkan Pembantah I sampai dengan Pembantah III sangat tidak berdasar dan karenanya patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum dalam Provisi dari Pembantah I sampai dengan Pembantah III sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata Tuntutan Provisi diatur dalam Pasal 191 Rbg yaitu bahwa Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan terlebih dahulu akan putusan-putusannya walaupun ada perlawanan atau Banding jika berdasarkan pada suatu hak otentik atau sehelai tulisan yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap begitu pula dalam suatu Tuntutan Provisi yang telah dikabulkan serta dalam persengketaan mengenai hak penguasaan;

Menimbang, bahwa dalam Tuntutan Provisi yang tercantum dalam Pasal 191 Rbg menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 1070

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Sip/1972, tanggal 7 Mei 1973 kaidah hukumnya hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan tuntutan Provisi, Mahkamah Agung RI telah memberikan Petunjuk dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2001 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2000 Jo. Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor : KMA/032/SK/IV/2006, tanggal 4 April 2006 Tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan menegaskan bahwa Hakim wajib mempertimbangkan gugatan Provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat Tuntutan Pembantah I sampai dengan Pembantah III dalam Provisi yang telah dijelaskan diatas berkaitan erat dengan apakah Pembantah I sampai dengan Pembantah III sebagai Pembantah yang baik dan apakah Pembantah I sampai dengan Pembantah III sebagai pemilik sehingga dengan demikian hal tersebut sudah memasuki pokok perkara maka Tuntutan Provisi Pembantah I sampai dengan Pembantah III haruslah ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil pokok bantahan (vide surat bantahan dari Pembantah I sampai dengan Pembantah II) serta dalil-dalil sangkalan yang diajukan Terbantah I dipersidangan menurut Majelis Hakim yang perlu dibuktikan apakah Pembantah I sampai dengan Pembantah III mempunyai alas hak yang sah terhadap objek tanah sengketa seluas kurang lebih 11.370 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) dengan SHGB Nomor. 5, Nomor 6, Nomor 7, Nomor 8, Nomor 9, Nomor 10 dan Nomor 11 dengan nama pemegang Hak PT. Jaya Paperina Persada dahulu SHM Nomor 2423, 2499, 2503, 2966, 3114, 3231 dan 3527, Banyubiru, terdaftar atas nama Edward Hanafi yang terletak di Desa Banyubiru, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali, adalah merupakan milik dari Pelawan I dan Pelawan II berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Jaya Paperina Persada Nomor. 35 tanggal 09 April 2018 yang dibuat di Kantor Notaris Bonar Sihombing, SH., Notaris di Jakarta;

*Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan Pembantah I sampai dengan Pembantah III pada pokoknya mendalilkan bahwa objek sita eksekusi terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut "SHGB") Nomor. 5, Nomor 6, Nomor 7, Nomor 8, Nomor 9, Nomor 10 dan Nomor 11 dengan nama pemegang Hak PT. Jaya Paperina Persada dengan total luas 11.370 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Banyubiru, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali, dahulu Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut "SHM") Nomor 2423, 2499, 2503, 2966, 3114, 3231 dan 3527, Banyubiru, terdaftar atas nama Edward Hanafi tersebut, bukan milik Terbantah II tetapi adalah milik Pembantah I dan Pembantah II;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terbantah I menyangkal dalil-dalil bantahan dari Pembantah I sampai dengan Pembantah III yang menyatakan bahwa Pelawan I memiliki hak atas tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHGB No. 5, No. 6, No. 7, No. 8, No. 9, No. 10 dan No. 11 adalah tidak benar karena faktanya sesuai dengan SHGB No. 5, No. 6, No. 7, No. 8, No. 9, No. 10 dan No. 11 adalah atas nama Pembantah II. Oleh karena itu, Pembantah I dan Pembantah III adalah bukan pihak yang berhak untuk mengajukan bantahan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil bantahan dari Pembantah I sampai dengan Pembantah III mengajukan bukti surat yaitu P-1 sampai dengan P- 38 dan saksi Ikbal Arik ;

Menimbang, bahwa Terbantah I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.1-1 sampai dengan T.1-28 dan tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang mengandung pengertian bahwa pembantah sebagai pihak yang mempunyai hak milik terhadap benda yang akan diproses lelang eksekusi atau kepemilikan terhadap benda yang disita;

Menimbang, bahwa dalam dalil bantahan Pembantah I sampai dengan Pembantah III menyatakan objek sita eksekusi terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut "SHGB") Nomor. 5, Nomor 6, Nomor 7, Nomor 8, Nomor 9, Nomor 10 dan Nomor 11 dengan nama pemegang Hak PT. Jaya Paperina Persada dengan total luas 11.370 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Banyubiru, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali, dahulu Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut "SHM") Nomor 2423, 2499, 2503, 2966, 3114, 3231 dan 3527, Banyubiru, terdaftar atas nama Edward Hanafi tersebut, bukan milik Terlawan II tetapi adalah milik Pelawan I dan Pelawan II berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Jaya Paperina Persada Nomor. 35 tanggal 09 April 2018 yang dibuat di Kantor Notaris Bonar Sihombing, SH., Notaris di Jakarta maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar proses peralihan berdasarkan akta pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Jaya Paperina Persada Nomor. 35 tanggal 09 April 2018 yang dibuat di Kantor Notaris Bonar Sihombing, SH., Notaris di Jakarta ? ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan hubungan hukum antara Para pihak?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-26 yaitu akta pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Jaya Paperina Persada Nomor. 35 tanggal 09 April 2018 yang dibuat di Kantor Notaris Bonar Sihombing, SH., dalam hal ini nyonya cornelia atau Pembantah I selaku kuasa berdasarkan keputusan sekuler para pemegang saham PT. Jaya Paperina Persana atau Pembantah II selanjutnya disebut Perseroan dan Tuan Shaun Chandra atau Terbantah II bertindak sebagai direktur perseroan dan selaku pemilik dan pemegang saham 11.250 (sebelas ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah) lembar saham serta Nyonya Ngesti Sety Arin bertindak selaku komisaris perseroan dan selaku pemilik dan pemegang 3.750 (tiga ribu tujuh ratus lima puluh) lembar saham perseroan yang dalam keputusan sirkuler rapat pemegang saham tersebut telah diambil keputusan berkenaan dengan

1. Pengalihan/penjualan saham-saham perseroan;
2. Pengunduran diri direktur dan komisaris perseroan;
3. Perubahan susunan pemegang saham perseroan;
4. Perubahan susunan pengurus perseroan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti T.I.1 yaitu akta perjanjian kredit nomor 19 tanggal 07 Oktober 2016 antara Tuan Shaun Chandra atau Terbantah II bertindak selaku direktur dari Perseroan Terbatas PT. Jaya Paperina Persada atau Pembantah II selanjutnya disebut Debitur dengan 1. Nona Corry Ochtoro, 2. Tuan Putu Agus Deryawan Putra yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk., beralamat di MENARA BANK DANAMON

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.

### 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

Lt.5, Jl. H.R. Rasuna Said Blok C No. 10, Jakarta Selatan atau Terbantah I yang dibuat dihadapan Ni Made Suryani, S.H., M.H.;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-26 dengan bukti T.I-1 maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa para pihak mempunyai hubungan hukum oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dengan dibuat akta pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Jaya Paperina Persada Nomor. 35 tanggal 09 April 2018 yang dibuat di Kantor Notaris Bonar Sihombing, SH. Pembantah I sampai dengan Pembantah III sebagai pembantah yang benar?

Menimbang, bahwa bukti T.I-1 yaitu Akta perjanjian kredit nomor 19 tanggal 07 Oktober 2016 diatur dalam Pasal 6 hal-hal yang dilarang kecuali ditentukan lain oleh bank, terhitung sejak tanggal perjanjian ini sampai dengan dilunasinya seluruh kewajiban yang terhutang oleh debitur atau Terbantah II kepada bank atau Terbantah I berdasarkan perjanjian ini maka debitur dilarang melakukan hal - hal sebagai berikut:.....angka 6.7 halaman 41 (empat satu) “*merubah anggaran dasar, susunan pengurus, susunan para pemegang saham dan nilai saham debitur*” dihubungkan dengan bukti P-26 yaitu Akta pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Jaya Paperina Persada Nomor. 35 tanggal 09 April 2018 yang dibuat di Kantor Notaris Bonar Sihombing, SH halaman 5 (lima) “*dengan memberikan pembebasan dan pelunasan (ecquite et decharge) sepenuhnya atas segala tindakan yang bersangkutan dan berkenaan dengan jabatannya selama mereka menjabat kedudukannya;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Terbantah II saat itu masih bertindak selaku direktur dari Perseroan Terbatas PT. Jaya Paperina Persada atau Pembantah II melakukan perjanjian kredit dengan Terbantah I berdasarkan Akta perjanjian kredit nomor 19 tanggal 07 Oktober 2016 bukti T.I.1 dengan jaminan bukti T.I-5a sampai dengan bukti T.I-6 yang dalam jangka waktu pelunasan berdasarkan bukti T.I-7 sampai dengan bukti T.I-9 Terbantah II tidak dapat melunasi hutangnya maka berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan Terbantah I mengajukan permohonan lelang dan pemberitahuan lelang kepada Terbantah II tanggal 26 April 2018 bukti T.I-11 akan tetapi pada tanggal sebelum pemberitahuan lelang kepada Terbantah II yang saat itu masih menjabat selaku direktur dari Perseroan Terbatas PT. Jaya Paperina Persada atau Pembantah II

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Rapat Umum pemegang saham yang mengambil keputusan (halaman 3 (tiga) dalam Akta pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Jaya Paperina Persada Nomor. 35 tanggal 09 April 2018) yang berkenaan dengan yaitu

1. Pengalihan/penjualan saham-saham perseroan;
2. Pengunduran diri direktur dan komisaris perseroan;
3. Perubahan susunan pemegang saham perseroan;
4. Perubahan susunan pengurus perseroan;

Apakah hal tersebut bertentangan dengan itikad baik dari Pembantah I sampai dengan Pembantah III sebagai pembeli yang tertuang dalam Akta pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Jaya Paperina Persada Nomor. 35 tanggal 09 April 2018 yang dibuat di Kantor Notaris Bonar Sihombing, SH;

Menimbang, bahwa setelah menelusuri ketentuan-ketentuan terdahulu dan literatur hukum perdata, berhasil ditemukan bahwa pengertian "itikad baik" dalam hal ini berarti ketidaktahuan pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang diperolehnya dan ketidaktahuan ini bukan merupakan kesalahan atau ketidakcermatan pembeli itu. Pertanyaan berikutnya, bagaimana hakim secara konkret dapat menilai apakah pembeli memang semestinya harus dilindungi ;

Menimbang, bahwa dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata disebutkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5 Tahun 2014, disebutkan dua kriteria berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau ;
  - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), atau ;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat);
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau ;

*Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau ;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau ;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan literatur, putusan putusan Hakim, serta beberapa peraturan terkait permasalahan ini, memang benar bahwa hakim semestinya mempertimbangkan pula upaya nyata pembeli untuk mencari tahu dan mencermati secara patut data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan. Jadi, syarat yang disebut pada huruf a dan huruf b tersebut, berlaku secara kumulatif. Selain itu, perlu diperhatikan adanya pihak lain yang juga berwenang. Asas “kecermatan” dan “kehati – hatian” inilah yang kiranya dapat digunakan sebagai “pegangan” para hakim dalam mengembangkan yurisprudensi untuk kasus – kasus serupa ;

Menimbang, bahwa Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik. Literatur hukum di Indonesia lebih menyoroti pengertian pembeli beritikad baik dari sisi hukum perikatan, kemungkinan besar disebabkan oleh tidak berlakunya lagi ketentuan hukum kebendaan dalam KUH Perdata terkait obyek tanah. Namun, dalam putusan-putusan peradilan disebutkan juga bahwa pembeli harus cermat dan hati-hati untuk menunjukkan adanya itikad baik, sebagaimana telah disepakati pula dalam Rapat Pleno Kamar Perdata tahun 2014 yang mendasarkannya pada konsep itikad baik dalam hukum perjanjian. Selain itu, PP No. 24 Tahun 1997 telah mengatur kewajiban PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan untuk memeriksa data yuridis dalam proses jual beli dan pendaftaran. Menurut sejumlah putusan pengadilan, pembeli yang tidak memenuhi syarat syarat dalam PP No. 24 Tahun 1997 ini dapat dianggap telah tidak beritikad baik ;

Menimbang, bahwa konsep pembeli beritikad baik dalam peraturan tersebut sangat sumir, serta tidak menjelaskan sama sekali apa yang dianggap sebagai itikad baik itu sendiri. Kemungkinan, pengertian “itikad baik” itu sendiri

*Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah bergeser dari konteks asalnya, sebagaimana dapat ditemui dalam putusan-putusan pengadilan yang akan dibahas di bawah ini. Pada prakteknya, putusan putusan Mahkamah Agung sejak tahun 1950 an yaitu sebelum berlakunya UUPA, juga telah memberikan penafsiran atas pengertian “pembeli beritikad baik”. Dimana menurut putusan putusan tersebut, pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sekali – kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda (bukan satu-satunya) orang yang berhak atas benda yang dijualnya. Mahkamah Agung juga pernah menyatakan dalam putusannya bahwa pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya), adalah pembeli yang beritikad baik. Namun sesudah berlakunya UUPA, Mahkamah Agung sebenarnya masih mengartikan pembeli beritikad baik sebagai pembeli yang tidak mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual beli (peralihan hak), seperti misalnya telah dicabutnya surat kuasa penjual oleh pemilik asal tanahnya. Namun, itikad baik juga mulai memperoleh makna lain, yaitu bahwa pembeli telah dianggap beritikad baik, apabila jual beli telah memenuhi syarat – syarat yang ditentukan oleh undang undang. Pembeli juga dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik, jika tanah diperoleh dari kantor lelang negara, berikut surat – surat kepemilikannya. Padahal, jual beli yang menurut pembeli telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang undangan, pada kenyataannya bisa saja mengandung cacat hukum. Namun, bukan berarti pengertian pembeli beritikad baik sebagai pembeli yang tidak (sepatutnya) mengetahui adanya cacat hukum sama sekali ditinggalkan dengan adanya makna tambahan tadi ;

Menimbang, bahwa pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik. Dalam literatur yang ditelusuri, prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah sedikit sekali dibahas, karena itikad baik dalam hukum kebendaan dimaknai sebagai itikad baik subyektif yang didasarkan pada kejujuran (sikap batin) pembeli. Bahwa pada awalnya, literatur hukum Indonesia tidak menyinggung perlu adanya suatu kewajiban bagi seorang pembeli untuk menerapkan prinsip kehati – hatian, namun sesudahnya prinsip kehati – hatian dalam konteks perjanjian jual beli tanah, yang menekankan kewajiban pembeli untuk meneliti fakta material

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum dan saat jual beli dilakukan. Itikad baik para pihak dalam konteks pelaksanaan perjanjian (jual beli) pula yang kemudian dijadikan sandaran oleh Mahkamah Agung dalam merumuskan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata pada tahun 2014;

Menurut peraturan perundang – undangan, kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual beli memang diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUH Perdata. Namun, kewajiban pembeli disini terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi obyek jual beli (Pasal 1473 KUH Perdata). Pasal ini membebaskan kewajiban kepada pihak penjual, untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli. Asumsi dari pembuat undang – undang dan juga menurut pendapat – pendapat yang berkembang di dalam literatur, keabsahan jual beli dapat dipastikan dengan adanya peran PPAT dan mekanisme pendaftaran tanah yang dipersyaratkan. Pasal 39 dan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa PPAT dan (kemudian) Kepala Kantor Pertanahan (KKP) harus memeriksa atau memastikan terpenuhinya hal – hal berikut :

- 1) untuk tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harus disampaikan sertifikat asli hak dengan nama yang sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- 2) untuk tanah tak terdaftar, harus diajukan bukti – bukti yang telah ditentukan oleh PP;
- 3) kecakapan/kewenangan (para) pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait;
- 4) dipenuhinya izin – izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika itu diperlukan;
- 5) obyek tersebut bebas sengketa ; dan
- 6) tidak terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang – undangan. Sehingga, kewajiban pembeli untuk memeriksa keabsahan jual beli seperti ini telah ditanggung oleh PPAT dan KKP;

Dibandingkan dengan peraturan yang hanya mengatur kewajiban PPAT dan KKP terkait hal ini, putusan pengadilan seperti ini justru telah mengadopsi dipenuhinya asas kecermatan dan kehati – hatian oleh pembeli sendiri. Beberapa putusan Mahkamah Agung menekankan bahwa pembeli juga semestinya bertindak responsif (bertanggung jawab) mencari tahu dan meneliti

*Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu keabsahan jual beli tanah, sebelum dan pada saat jual beli dilakukan. Menurut banyak pendapat Hakim, pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga tidak mendapatkan perlindungan, jika pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti dan menyelidiki secara cermat hak dan status (para) penjual tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya perbuatan Pembantah I sampai dengan Pembantah III sebagai pembeli yang tidak memeriksa dengan hati – hati, Apakah Terbantah II adalah benar sebagai pemilik tanah berikut bangunan yang berdiri diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut “SHGB”) Nomor. 5, Nomor 6, Nomor 7, Nomor 8, Nomor 9, Nomor 10 dan Nomor 11 dengan nama pemegang Hak PT. Jaya Paperina Persada dengan total luas 11.370 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Banyubiru, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali, dahulu Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut “SHM”) Nomor 2423, 2499, 2503, 2966, 3114, 3231 dan 3527, Banyubiru, terdaftar atas nama Edward Hanafi tersebut adalah perbuatan yang tidak menerapkan prinsip kehati – hatian dalam konteks perjanjian jual beli tanah, yang menekankan kewajiban pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli dilakukan. Karena Pembantah I sampai dengan Pembantah III sebagai pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembantah I sampai dengan Pembantah III tidak dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik maka Akta pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Jaya Paperina Persada Nomor. 35 tanggal 09 April 2018 yang dibuat di Kantor Notaris Bonar Sihombing, S.H., tidak sah menurut hukum maka dalil-dalil bantahan dari Pembantah I sampai dengan Pembantah III tidak beralasan dan petitum bantahan Pembantah I sampai dengan Pembantah III haruslah ditolak seluruhnya oleh karena itu pembantah I sampai dengan Pembantah III adalah Pembantah yang tidak benar;

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.

#### 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

Menimbang, bahwa mengenai petitum dalam provisi yaitu Menunda/menangguhkan pelaksanaan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Negara sesuai dengan Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/2018/PN.Nga tertanggal 12 Juli 2018 dan Memerintahkan agar Sita Eksekusi yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Negara untuk diangkat tidak beralasan dan harus ditolak karena Pembantah I sampai dengan Pembantah III dinyatakan Pembantah yang tidak benar;

Menimbang, bahwa Pembantah I sampai dengan Pembantah III tidak berhasil membuktikan posita bantahannya dan Hakim dalam Putusannya akan menolak bantahan dari Pembantah I sampai dengan Pembantah III maka Hakim tidak perlu lagi membebaskan kepada Terbantah I untuk membuktikan dalil sangkalannya (Vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 880 K/Sip/1973, tanggal 13 Mei 1975);

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Pembantah I sampai dengan Pembantah III dalam perkara ini yang tidak ada relevansinya maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap bukti-bukti tersebut dikesampingkan (vide putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa karena itu Bantahan dari Pembantah I sampai dengan Pembantah III ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Terbantah I;

Menimbang, bahwa karena itu Bantahan dari Pembantah I sampai dengan Pembantah III telah ditolak maka Pembantah I sampai dengan Pembantah III berada dipihak yang kalah oleh karena Pembantah I sampai dengan Pembantah III harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 206 RBg, Pasal 228 RBg, 390 Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terbantah I untuk seluruhnya;

### DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Pembantah I sampai dengan Pembantah III untuk seluruhnya;

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Bantahan Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN.Nga.

#### 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)



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Pembantah I sampai dengan Pembantah III adalah Pembantah yang tidak benar;
2. Menolak bantahan Pembantah I sampai dengan Pembantah III untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pembantah I sampai dengan Pembantah III untuk membayar biaya perkara yang sejumlah Rp. 1.552.000,- ( satu juta lima ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Negara, pada hari Kamis, tanggal 4 Juli 2019, oleh kami, Fakhruddin Said Ngaji, S.H., sebagai Hakim Ketua, Mohammad Hasanuddin Hefni, S.H., M.H. dan Alfian Firdauzi Kurniawan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Negara Nomor 122/Pdt.Bth/2018/PN Nga, tanggal 21 Mei 2019, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 10 Juli 2019 yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, I Putu Oka Wiadnyana, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Terbantah I akan tetapi tidak dihadiri Kuasa Pembantah I sampai dengan Pembantah III;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Mohammad Hasanuddin Hefni, S.H., M.H.

Fakhruddin Said Ngaji, S.H.

Alfian Firdauzi Kurniawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

I Putu Oka Wiadnyana, S.H.



**Perincian Biaya Perkara :**

- Biaya pendaftaran	Rp	30.000,-
- Biaya ATK	Rp	50.000,-
- Biaya Panggilan	Rp	1.456.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	600.000,-
Biaya Meterai	Rp	10.000,-
- <u>Biaya Redaksi</u>	Rp	5.000,- +
- <u>J u m l a h</u>	Rp	1.552.000,-

(satu juta lima ratus lima puluh dua ribu rupiah).