



**PUTUSAN**

Nomor : 2/Pdt/2019/PT.DKI.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ir. ANI ISDIATI GUNAWAN** dan **Drs. SOLICHIN GUNAWAN**, keduanya  
beralamat di Kebagusan II Jl. Melati No.6,  
RT.009/RW.006, Kel. Kebagusan, Kec. Pasar  
Minggu, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini  
diwakili GATUT KUSWIANA, SH. Advokat  
pada Kantor Hukum GK&R beralamat di  
Bekasi Timur Permai Jl. Dewaruci  
Blok.E4/15, Setiamekar, Tambun Selatan,  
Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tertanggal 23 Juni 2016, selanjutnya sebagai :  
**Para PEMBANDING semula Para**  
**PENGGUGAT ;**

**L A W A N**

- 1. FREDERICK RACHMAT**, wiraswasta, beralamat di Jl. Raya PLP Curug  
Km.4 No.8, RT.001 RW.003, Kelurahan  
Cukanggalih, Kecamatan Curug, Kabupaten  
Tangerang, selanjutnya sebagai : **TERBANDING**  
**I semula TERGUGAT I ;**
- 2. VITA CAHYOJATI, SH. MHum.**, beralamat di Pesona Khayangan  
Mungil I Blok.J No.23 Depok 16411,  
selanjutnya sebagai : **TERBANDING II semula**  
**TERGUGAT II ;**
- 3. LAURENSIA SITI NYOMAN, SH.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah Jl.  
Kebayoran Baru B1 B/5, Kebayoran Lama,  
Jakarta Selatan 12240, DKI Jakarta,

Hal.1 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



selanjutnya sebagai : **TERBANDING III semula  
TERGUGAT III ;**

dalam hal ini Terbanding II, III semula Tergugat II,  
III diwakili : HASTO J.SUPRAPTO,SH., ERWAN  
SURYADI, SH., dan PURNOMO RATMAN, SH.  
Kesemuanya Advokat yang berkantor pada kantor  
Advokat Lex Lumis Law Firm Gedung Arry Centre  
Jalan Bendungan Jatiluhur No.69 Benhil Jakarta  
Pusat berdasarkan surat kuasa tertanggal 9  
Agustus 2016

**4. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG IV,**  
beralamat di Jl. Prapatan No.10 Jakarta Pusat,  
dalam hal ini diwakili : DR.INDRA SURYA ,  
SH.LLM, dkk selaku Pejabat dsan Pegawai Biro  
Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kantor  
Wilayah (Kanwil) direktorat Jenderal Kekayaan  
Negara (DJKN) DKI Jakarta dan Kantor  
Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang  
(KPKNL) Jakarta IV di Gedung Djuanda I Lt 15  
Jalan Dr. Wahidin Raya No.1 Jakarta Pusat  
berdasarkan surat kuasa tanggal 1 Oktober 2015  
selanjutnya sebagai : **TERBANDING IV semula  
TERGUGAT IV ;**

**5. Dr. BARON HARUM (RAYMOND) S,** beralamat di Jl. Terong No.119,  
RT.10/RW.01, Kel. Mangga Besar, Kec.  
Tamansari, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili  
: BENNY BATU BARA, SH., N.M. WAHYU  
KUNCORO, SH. , BAYU KENDRA HERLANGGA,  
SH., AGUSTINA PERTIWI, SH. Para Advokat  
/Asisten Advokat pada kantor Advokat BD &  
REKAN berkantor di Gedung RPM Lt. 3 Jalan  
Indo Karya Timur Blok. G/14 Sunter Podomoro  
Jakarta Pusat selanjutnya sebagai : **TURUT  
TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I  
;**

**6. BADAN PERTANAHAN NASIONAL, KEPALA KANTOR  
PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**JAKARTA SELATAN**, Jl. Prapanca No.9,  
Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya  
sebagai : **TURUT TERBANDING II semula**  
**TURUT TERGUGAT II ;**

## **PENGADILAN TINGGI DKI tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang  
berhubungan dengan perkara ini ;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal  
14 Agustus 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Jakarta Selatan pada tanggal 14 Agustus 2015 dengan Register Perkara  
Nomor : 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt-Sel. telah mengajukan gugatan kepada  
Tergugat sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat semula adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan  
yang terletak di Kebagusan II, Jl. Melati No.6 RT.009/RW.006, Kel.  
Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan yang berdiri  
diatas alas hak SHM No.51/Kebagusan Surat Ukur  
No.00220/Kebagusan/2012 tertanggal 18 September 2012 dan SHM  
No.52/Kebagusan, Surat Ukur 310/1989 tertanggal 28 April 1989  
keduanya atas nama Drs. Solichin Gunawan ;
2. Bahwa Penggugat telah melakukan pinjaman dana sebesar  
Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) kepada Tergugat I dan  
dituangkan dalam Akta Notariil Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit  
No.10 yang dibuat pada tanggal 17 Oktober 2013 oleh Tergugat II.  
Penandatanganan Perjanjian tersebut terjadi di Kantor Tergugat I  
yang terletak di daerah Sunter yang masuk dalam wilayah Daerah  
Khusus Ibukota Jakarta ;
3. Bahwa niat semula Penggugat akan melakukan pinjaman dana kepada  
Tergugat I akan tetapi telah diarahkan untuk melakukan perjanjian kredit  
sebagaimana judul Akta No.10 yang dibuat oleh Vita Cahyojati, SH.  
MHum. yaitu Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit. Perjanjian tersebut  
jelas menggunakan istilah kredit dimana istilah fasilitas kredit  
sebagaimana dimaksudkan oleh Undang – Undang No.10 Tahun 1998  
tentang Perubahan atas Undang - Undang No.7 Tahun 1992 tentang  
Perbankan yang pada Pasal 1 mengubah beberapa ketentuan dalam

Hal.3 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang dalam poin 11 disebutkan :

“ Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga ” ;

Didalam pengertian diatas jelas sekali telah diatur bahwa Perjanjian Kredit adalah antara Bank dengan pihak lain atau dengan kata lain perjanjian kredit terjadi antara Bank dengan nasabahnya ;

Sedangkan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10 yang dibuat Vita Cahyojati, SH. MHum. Notaris di Depok adalah antara pemberi hutang bertindak secara pribadi perseorangan dengan pihak lain dalam hal ini adalah Penggugat dan bukan nasabah ;

Bahwa Tergugat I kenyataannya bukanlah Bank akan tetapi jika kita melihat istilah-istilah yang digunakan didalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit tersebut seperti Kredit, Bunga, Administrasi, Provisi, Diskonto, jelas terlihat upaya yang dilakukan untuk bertindak seolah-olah Tergugat I adalah lembaga Bank yang bertindak sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Meminjamkan uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UU Pelepasan Uang adalah : “ setiap perjanjian dengan penyebutan apapun atau dalam bentuk apapun juga yang secara jelas mempunyai tujuan untuk menyediakan secara langsung atau tidak langsung sejumlah uang bagi pemimjam dengan kewajiban bagi peminjam, untuk setelah jangka waktu tertentu melunasi hutangnya baik secara keseluruhan maupun secara angsuran dengan membayar kembali sejumlah uang yang sama atau yang lebih tinggi maupun dengan menyerahkan sesuatu benda tertentu atau sejumlah barang ” ;

Pada Pasal 1 Undang – Undang Pelepas Uang disebutkan : “ Pekerjaan atau Usaha yang bertujuan meminjamkan uang hanya dapat dilakukan, jika ada izin tertulis dari pejabat yang berwenang ” ;

Bahwa Pasal 17 Undang – Undang Pelepas Uang juga menyatakan : “ Seseorang atau badan hukum yang tidak memiliki izin sebagai pelepas uang, sebagaimana disebutkan pada Pasal 1, dikenakan pidana penjara maksimum 2 tahun 8 bulan ” ;

Hal.4 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena Tergugat I telah memberi pinjaman dengan mendasarkan pada Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10 yang dibuat Vita Cahyojati, SH. MHum. Notaris di Depok yang melanggar ketentuan formil Perbankan, maka perbuatan Tergugat I dimaksud haruslah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

4. Bahwa pemilihan lokasi penandatanganan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10 bukanlah pilihan Penggugat yang hanya diminta datang di lokasi tersebut untuk menandatangani beberapa surat yang berkaitan dengan peminjaman dana yang akan dilakukannya. Pada saat Penggugat sampai di lokasi tersebut semua sudah disiapkan terlebih dahulu oleh Tergugat II. Bahkan Penggugat sempat menanyakan kepada Tergugat II apakah memang seperti ini prosedurnya, karena Penggugat sangat awam dengan proses itu. Kemudian dijawab oleh Tergugat II bahwa semua sudah prosedural dan Penggugat segera diminta menandatangani semua dokumen yang disodorkan kepada Penggugat karena waktu sudah sore dan Bank sudah hampir tutup. Tanpa dibaca dan diberi penjelasan secara detil mengenai isi Perjanjian Pemberian fasilitas kredit tersebut Penggugat menandatangani Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10 tanggal 17 Oktober 2012 yang dibuat oleh Vita Cahyojati, SH. Notaris di Depok. Sesuai dengan isi perjanjian setelah penandatanganan perjanjian hari itu juga Penggugat akan menerima dananya. Akan tetapi kenyataannya Penggugat baru menerima dana pinjamannya sehari kemudian yaitu pada tanggal 18 Oktober 2012 ;
5. Bahwa Tergugat II yang mempunyai wilayah tugas di Propinsi Jawa Barat akan tetapi dengan sadar telah melakukan tindakan penandatanganan akte diluar wilayah tugasnya. Perbuatan Tergugat II yang telah melanggar ketentuan jabatan notaris (UU Jabatan Notaris) maka produk tersebut secara formil tentu saja menjadi cacat hukum dan sangat merugikan Penggugat. Dengan kata lain Notaris Vita Cahyojati, SH. MHum. tidak mempunyai kewenangan untuk membuat dan menandatangani Akta No.10 tentang Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit tanggal 17 Oktober 2015 ;
6. Bahwa Pasal 14 Undang - Undang Pelepas Uang juga telah menegaskan Notaris dilarang membuat akta atas pengakuan hutang dan mengeluarkan grose aktanya untuk Perjanjian Hutang Piutang dengan seseorang Rentenir atau Pelepas Uang ;

Hal.5 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

Sdr. Frederick Rachmat dapat dipastikan adalah “ ..... tidak memiliki izin sebagai pelepas uang, sebagaimana disebutkan pada Pasal 1, sehingga dapat diduga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dapat di kenai pidana penjara maksimum 2 tahun 8 bulan ”. Sebagaimana ketentuan tersebut diatas ;

7. Oleh karena Tergugat II telah membuat akta perjanjian yang tidak memenuhi ketentuan Undang – Undang Perbankan dan UU Pelepas Uang, maka sudah sepantasnya Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
8. Bahwa Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10 yang dibuat oleh Vita Cahyojati, SH. MHum. pada tanggal 17 Oktober 2015 yang dengan nyata dibuat dengan melawan hukum, maka sudah selayaknya apabila Akta Perjanjian Pemberian fasilitas Kredit No.10 tersebut dinyatakan Batal Demi Hukum ;
9. Bahwa atas pinjaman Penggugat sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) tersebut Penggugat hanya menerima sebesar Rp. 5.425.000.000,- (lima milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan perincian pemotongan sebagai berikut :
  - a. Bunga 3% perbulan dibayar dimuka selama 3 bulan pertama menjadi 9% atau sebesar Rp. 630.000.000,- (enam ratus tiga puluh juta rupiah) ;
  - b. Biaya Notaris 1% atau sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) ;
  - c. Biaya Provisi dan Administrasi 5% atau sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
  - d. Biaya Diskonto 7,5% atau sebesar Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) ;Dengan demikian total pemotongan yang dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 1.575.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;
10. Bahwa selama periode pembayaran Penggugat juga telah membayar kepada Tergugat I sebesar Rp. 269.196.750,- (dua ratus enam puluh sembilan juta seratus sembilan puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
  - Pembayaran bunga bulan Ke IV sebesar Rp. 238.000.000,- (dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah) ;

Hal.6 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

- Pembayaran denda bulan Februari sebesar Rp. 11.106.700,- (sebelas juta seratus enam ribu tujuh ratus rupiah) ;
  - Pembayaran denda bulan Maret sebesar Rp. 10.453.350,- (sepuluh juta empat ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh rupiah) ;
  - Pembayaran denda bulan April sebesar Rp. 9.636.700,- (sembilan juta enam ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus rupiah) ;
11. Oleh karena pada kenyataannya Penggugat hanya menerima sebesar Rp. 5.425.000.000,- (lima milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dari total pinjaman dan Penggugat sudah melakukan pembayaran sebesar Rp. 269.196.750,- (dua ratus enam puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) maka sudah sepatutnya apabila Penggugat mengembalikan seluruh dana yang diterimanya dikurangi seluruh dana yang sudah dibayarkannya. Dengan kata lain akibat dari batal demi hukumnya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Penggugat harus mengembalikan dana kepada Tergugat I sebesar Rp. 5.155.803.250,- (lima milyar seratus lima puluh lima juta delapan ratus tiga ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
12. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10 Tergugat II telah membuat Akte Penjaminan dan Pemberian Kuasa No.11 pada tanggal 17 Oktober 2013. Oleh karena dasar pembuatan Akta Penjaminan dan Pemberian Kuasa No.11 sudah cacat hukum maka akta tersebut juga menjadi cacat hukum dan Akta Penjaminan dan Pemberian Kuasa No.11 haruslah dinyatakan Batal Demi Hukum ;
13. Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2013 sekaligus dibuat juga Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No.11/2013 dan No.12/2013 oleh Tergugat II. Penggugat merasa sangat aneh, karena tidak merasa menandatangani Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan tersebut pada saat penandatanganan Akta No.10 di Kantor Frederick Rachmat di daerah Sunter yang masuk wilayah DKI. Penggugat merasa yakin bahwa Tergugat II sama sekali tidak menerangkan masalah Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan ;
14. Bahwa Tergugat II telah membuat akta notariil secara serampangan, ceroboh dan tidak cermat sebagaimana diwajibkan bagi seorang notaris sebagai pejabat publik. Hal ini terbukti dari dibuatnya dua akta yang mempunyai penomoran sama dan dibuat pada tanggal yang sama yaitu Akta Penjaminan dan Pemberian Kuasa No.11 dan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No.11 yang keduanya dibuat pada

Hal.7 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

tanggal yang sama yaitu tanggal 17 Oktober 2013. Oleh karena sangat wajar dan bisa diterima oleh akal sehat apabila Akta Penjaminan dan Pemberian Kuasa No.11 dan Akta Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No.11 yang keduanya dibuat pada tanggal yang sama Batal Demi Hukum ;

15. Bahwa untuk menjamin pembayaran / pelunasan atas pinjaman Penggugat maka Tergugat I membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No.248/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.249/2013 yang dibuat oleh Notaris Laurensia Siti Nyoman, SH. pada tanggal 18 Oktober 2013. Sudah seharusnya kedua APHT No.248/2013 dan No.249/2013 yang dibuat berdasarkan pada Akta Penjaminan dan Pemberian Kuasa No.11 yang cacat hukum maka juga menjadi cacat hukum sehingga Batal Demi Hukum atau setidaknya harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
16. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan No.248/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.249/2013 didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungan No.7851/2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan No.7852/2013 pada tanggal 07 Nopember 2013. Produk Sertifikat Hak Tanggungan No.7851/2013 dan No.7852/2013 harus dinyatakan Batal Demi Hukum, karena didasari oleh akta yang juga cacat hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum ;
17. Bahwa Penggugat yang mendapatkan fasilitas kredit ternyata tidak mampu mengembalikan dana yang diterimanya sehingga Tergugat I mengajukan Permohonan Sita Eksekusi dan akhirnya keluarlah Penetapan No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Slt. Atas penetapan tersebut Tergugat berusaha memenuhi perintah penetapan untuk membayar sebesar Rp. 7.960.178.350,- (tujuh milyar sembilan ratus enam puluh juta seratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh rupiah). Penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Slt. adalah tidak sah dan tidak berdasar, karena ditetapkan atas dasar Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10, Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Pemberian Kuasa No.11, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No.11 dan No.12 yang semuanya dibuat oleh Vita Cahyojati, SH. Mhum. yang kenyataannya cacat hukum. Oleh karenanya Penetapan

Hal.8 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel juga menjadi cacat hukum dan sudah seharusnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

18. Bahwa pada tanggal 29 April 2014 terjadi mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I namun tidak dapat mencapai kata sepakat. Penggugat kemudian berinisiatif untuk menyampaikan keinginannya membayar sesuai dengan isi Penetapan No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel yaitu total sebesar Rp. 7.960.178.350,- (tujuh milyar sembilan ratus enam puluh juta seratus tujuh puluh delapan tiga ratus lima puluh rupiah). Pada tanggal 30 April 2015 Tergugat I membalas surat Penggugat akan tetapi isinya sangat mengejutkan dan membuat Penggugat kaget. Tergugat I dalam suratnya antara lain menyatakan bahwa Penggugat harus membayar Rp. 11.070.196.850,- (sebelas milyar tujuh puluh juta seratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus lima puluh rupiah) untuk melunasi pinjamannya. Tentu saja Penggugat enggan dan tidak bersedia membayar sebesar itu karena ada perbedaan sebesar Rp. 3.110.018.500,- (tiga milyar seratus sepuluh juta delapan belas ribu lima ratus rupiah). Penggugat merasa terkejut atas perbedaan perhitungan tersebut dan menganggap perhitungan itu dibuat tanpa dasar yang jelas. Perbuatan Tergugat I yang telah membuat perhitungan sendiri dengan mengabaikan penetapan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.SltN ;
19. Bahwa akibat dari tidak dapat dibayarnya kewajiban Penggugat kepada Tergugat I sesuai penetapan No.45/Eks.HT/2013/PN.Jkt.SltN, menjadikan Penggugat sangatlah tidak nyaman dan terus was-was, karena kewajiban yang seharusnya dapat diselesaikan menjadi terhalang dan Penggugat juga merasa terhalang dalam memanfaatkan sertifikat atas tanah miliknya tersebut. Proses pelelangan yang diselenggarakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatanpun terus berlanjut. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengeluarkan Pengumuman Pertama Eksekusi Pelelangan. Dalam pengumuman tersebut tertera dengan jelas pelelangan akan diselenggarakan pada hari Kamis tanggal 04 Juni 2015. Pengumuman lelang tersebut telah membuat Penggugat shock dan sangat mengganggu pikiran karena dalam pengumuman tersebut jelas disebut tanah dan bangunan milik Penggugat sekaligus nama dan alamat yang jelas. Hal ini membuat Penggugat sangat malu dan merasa dianggap tidak mau membayar pinjamannya. Padahal Penggugat sudah bersedia membayar pinjamannya sesuai dengan Penetapan No.

Hal.9 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

45/Eks.HT./2014/PN.Jkt.Sel. namun dihalangi oleh Tergugat I yang membuat perhitungan tersendiri atas pinjaman Penggugat diluar perhitungan yang telah ditetapkan oleh penetapan tersebut ;

20. Bahwa atas Penetapan No.45/Eks.HT./2014/PN.Jkt.Sel. akhirnya dilakukan pelelangan pada tanggal 04 Juli 2015 oleh KPKNL IV Jakarta yang diselenggarakan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Beberapa saat sebelum pelelangan Penggugat sudah memberi pengumuman kepada semua peserta lelang bahwa obyek pelelangan sudah masuk dalam Gugatan Penggugat. Akibat dari pengumuman tersebut dua peserta lelang mengundurkan diri dan sisanya masih melanjutkan acara pelelangan. Penggugat berketetapan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL IV Jakarta cacat hukum, karena didasarkan pada dokumen lelang yang cacat hukum oleh karena itu sudah sepatutnya dilakukan pembatalan lelang yang telah dilaksanakan oleh KPKNL IV Jakarta dan diselenggarakan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
21. Bahwa dengan adanya pembatalan lelang, maka dengan sendirinya Risalah Lelang No.191/2015 tertanggal 16 Juni 2015 menjadi batal demi hukum atau setidaknya tidaknya menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum ;
22. Bahwa pemenang lelang adalah Dr. Baron Harum (Raymond) S yang telah memenangkan lelang dengan harga Rp. 8.805.000.000,- (delapan milyar delapan ratus lima juta rupiah) ;
23. Bahwa dengan cacat hukumnya semua dokumen pendukung pelaksanaan lelang, maka dengan sendirinya hasil kemenangan lelang Dr. Baron Harum (Raymond) S juga menjadi cacat hukum dan sudah sepantasnya kemenangan Dr. Baron Harum (Raymond) S juga menjadi cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum ;
24. Oleh karenanya Dr. Baron Harum (Raymond) S harus mengembalikan semua dokumen kepemilikan obyek lelang yang telah dikuasainya kepada Penggugat berupa SHM No.51/Kebagusan atas nama Solichin Gunawan dan SHM No.52/Kebagusan atas nama Solichin Gunawan ;
25. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV seperti tersebut diatas Penggugat merasa dirugikan secara materiil sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) ;

Hal.10 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

26. Bahwa dalam hal Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini maka adalah wajar apabila Para Tergugat dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
27. Bahwa Penggugat khawatir tanah aquo dilakukan akan berpindah ke pihak lain dikemudian hari oleh karenanya bersama ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk melakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Melati No.6 RT0.009/RW.06, Kel. Kebagusan, Kec. Pasar Minggu, Kotif Jakarta Selatan, SHM No.51/Kebagusan, Surat Ukur No.00220/Kebagusan/2012 tertanggal 18 September 2012 seluas 1.051M<sup>2</sup>DKI Jakarta atas nama Solichin Gunawan dan tanah dan bangunan yang terletak RT.009/RW.06, Kel. Kebagusan, Kecamatan Pasarminggu, Kotif Jakarta Selatan, DKI Jakarta SHM No.52/Kebagusan, Surat Ukur No.310/1989 tertanggal 28 April 1989 atas nama Solichin Gunawan ;
28. Bahwa Gugatan Penggugat diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat yang tidak dapat disangkal lagi keabsahannya oleh Para Tergugat, maka Penggugat mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Berdasarkan apa yang Penggugat uraikan diatas kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat ;
2. Memerintahkan kepada Jurusita / Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan Sita Jaminan atas tanah aquo ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga peletakan Sita Jaminan atas tanah aquo;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10 tanggal 17 Oktober 2013 dibuat oleh Vita Cahyojati, SH. Mhum. notaris di Depok Batal Demi Hukum berikut segala akibat hukumnya ;

Hal.11 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

### 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

5. Menyatakan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No.11 tanggal 17 Oktober 2013 dibuat oleh Vita Cahyojati, SH. Mhum. Notaris di Depok Batal Demi Hukum ;
6. Menyatakan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No.11 tanggal 17 Oktober 2013 dibuat oleh Vita Cahyojati, SH. Mhum. notaris di Depok Batal Demi Hukum ;
7. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.248/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.249/2013 Batal Demi Hukum ;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.7851/2013 tanggal 07 Nopember 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.7852/2013 tanggal 07 Nopember 2013 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat ;
9. Menyatakan Penetapan No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel. yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Batal Demi Hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
10. Menyatakan pelelangan yang dilaksanakan oleh KPKNL IV Jakarta dan diselenggarakan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 04 Juli 2015 berdasarkan Penetapan No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel dibatalkan, karena didasarkan pada dokumen yang cacat hukum ;
11. Menyatakan Risalah Lelang No.191/2015 tertanggal 16 Juni 2015 batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum ;
12. Menyatakan bahwa kemenangan Turut Tergugat I dalam Pelelangan yang dilaksanakan oleh KPKNL IV Jakarta dan diselenggarakan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 04 Juli 2015 berdasarkan Penetapan No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel dibatalkan ;
13. Menghukum Turut Tergugat I untuk menyerahkan dokumen kepemilikan dalam pelelangan kepada Penggugat berupa SHM No.51/Kebagusan, Surat Ukur No.00220/Kebagusan/2012 atas nama Solichin Gunawan dan SHM No.52/Kebagusan, Surat Ukur No.310/1989 tertanggal 28 April 1989 atas nama Solichin Gunawan ;
14. Menyatakan kewajiban pembayaran Penggugat adalah sebesar Rp. 5.155.803.250,- (lima milyar seratus lima puluh lima juta delapan ratus tiga ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal.12 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

15. Menyatakan Tergugat I untuk menerima pengembalian uangnya sebesar Rp. 5.155.803.250,- (lima milyar seratus lima puluh lima juta delapan ratus tiga ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
  16. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti rugi sebesar :
    - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) ;
    - b. Kerugian immateriil sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) ;
  17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari setiap kali lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
  18. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini ;
  19. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat ;
- Atau apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk :

- Penggugat hadir Kuasanya GATUT KUSWIANA, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Agustus 2015 ;
- Tergugat I hadir Kuasanya RINTO DANI WICAKSONO, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Oktober 2015 ;
- Tergugat II hadir Kuasanya PURNOMO RATMAN, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 September 2015 ;
- Tergugat III hadir Kuasanya PURNOMO RATMAN, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 September 2015 ;
- Tergugat IV hadir Kuasanya ANTONO ADHI SUSANTO, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-316/MK.1/2015 tertanggal 01 Oktober 2015 ;
- Turut Tergugat I hadir Kuasanya DHANANJAYA WOTULO, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 November 2015 ;
- Turut Tergugat II hadir Kuasanya DJOKO WIDODO, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2121/14-31.74-600.IX/2015 tertanggal 02 September 2015 ;

Hal.13 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.





Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak berperkara melalui mediasi dengan menunjuk Mediator HERU BUDYANTO, SH. MH. agar persengketaan diselesaikan dengan jalan damai, akan tetapi berdasarkan hasil laporan dari Mediator tersebut menyatakan bahwa mediasi tidak berhasil, sehingga pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan Gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 14 Desember 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

**A. EKSEPSI TENTANG BARANG YANG DISENGKETAKAN BUKAN MILIK PENGGUGAT (Exceptio Domminii)**

1. Bahwa syarat utama untuk dapat diterimanya suatu tuntutan hak itu harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup atau point d'interest, point d'action. Namun tidak semua kepentingan hukum yang cukup gugatan dikabulkan, melainkan harus ditambah satu syarat lagi yaitu pembuktian. Dengan kata lain, gugatan atau tuntutan suatu hak harus diajukan oleh pihak yang mempunyai kepentingan hukum yang cukup kuat dan mempunyai bukti-bukti yang sah atau valid yang membuktikan adanya hak dan apa yang dituntut. Sebagaimana ditetapkan dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.294 KISipl1971 yang kaidah hukumnya menetapkan : " Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum " ;
2. Bahwa Penggugat sebagaimana diterangkan di dalam gugatannya, mengaku sebagai pemilik tanah dan bangunan dengan luas tanah 1.051 M2 yang terletak di Kebagusan II, Jl. Melati No.6 RT.009/RW.006, Kel. Kebagusan, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan yang berdiri diatas alas hak SHM No.52/Kebagusan Surat Ukur No.00220/Kebagusan/2012 tertanggal 18 September 2012 dan SHM No.52/Kebagusan dengan luas tanah 1.026 M2, Surat Ukur 310/1989 tertanggal 28 April 1989 ;
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10 tertanggal 17 Oktober 2013 yang disetujui / disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat secara sadar, tanpa tekanan ataupun

Hal.14 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paksaan dan pihak manapun, Penggugat sebagai Debitur telah cidera janji untuk melunasi pembayaran atas pinjamannya sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) sebagai pinjaman pokok ditambah bunga dan denda kepada Tergugat I selaku Kreditur dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal 17 Oktober 2013 sampai dengan 16 April 2014 ;

4. Bahwa atas obyek jaminan aquo melalui prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku telah dilelang oleh Pengadilan Jakarta Selatan melalui Kantor Lelang KPKNL Jakarta IV pada tanggal 04 Juni 2015 jo Risalah Lelang No.191/2015 tertanggal 22 Juni 2015 berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06.2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.0612010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

Dengan demikian maka unsur-unsur Eksepsi Domini telah terpenuhi mengingat obyek tanah dan bangunan yang menjadi obyek Gugatan Penggugat adalah bukan menjadi milik Penggugat lagi ;

Berdasarkan alasan hukum tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk menolak Gugatan Penggugat, karena tidak ada dasar hukumnya ;

## B. EKSEPSI LITIS PENDENTIS

Bahwa Penggugat selain mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara No.480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tertanggal 14 Agustus 2015 ;

Ternyata Penggugat juga mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan register perkara No.444/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt tertanggal 15 Juli 2015 dengan pokok permasalahan yang sama ;

Dengan demikian maka telah terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih tergantung atau masih berlangsung atau sedang berjalan

pemeriksaannya di Pengadilan lain, yang dalam perkara aquo pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

## DALAM POKOK PERKARA

Hal.15 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Secara tegas Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I ;
2. Bahwa benar Penggugat adalah pemilik asal atas Objek Jaminan dan Pinjaman Penggugat kepada Tergugat I, berupa Objek Tanah dan Bangunan seluas 2.077 m2, yang terdiri dari :
  - SHM No.51/Kebagusan surat ukur tanggal 18 September 2012 No.00220/Kebagusan/2012 dengan luas 1.051 M2, dengan Nomor Identifikasi bidang tanah 09.02.04.06.08840, semula tercatat atas nama Drs. Solichin Gunawan ;
  - SHM No.52/Kebagusan, gambar situasi tanggal 28 April 1989 No.310/1989, dengan luas 1.026M2, semula tercatat atas nama Drs. Solichin Gunawan ;Objek tersebut terletak di Kebagusan II, Jl. Melati No.6 RT.009 RW.006, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Oleh karena Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat I, maka objek jaminan tersebut telah dilakukan Lelang Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Tergugat IV pada tanggal 04 Juni 2015 dan telah berkekuatan hukum tetap, sehingga kepemilikan atas objek tersebut saat ini telah beralih kepada Turut Tergugat I sebagai pembeli lelang eksekusi ;
3. Bahwa tanggapan terhadap point 2 Gugatan Penggugat, Penggugat mengakui telah meminjam dana kepada Tergugat I sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), Penggugat dan Tergugat telah melakukan perikatan berupa perjanjian yang di buat secara Akta Notariil yang dibuat oleh Tergugat II pada tanggal 17 Oktober 2015 ;
4. Bahwa tanggapan terhadap point 3 Gugatan Penggugat, perlu Tergugat I tegaskan kembali, Penggugat datang kepada Tergugat I dengan tujuan untuk meminjam uang sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah). Hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah Perikatan perorangan yang lahir karena perjanjian hutang piutang yang mengikatkan din kedalam akta perjanjian yang berjudul Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit (PPFK) No.10 tertanggal 17 Oktober 2013, Tergugat I bukanlah suatu badan hukum melainkan subyek hukum perorangan. Menurut Pasal 1319 KUHPdata disebutkan :

Hal.16 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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)



“ Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu. ” Sedangkan penggunaan frasa / istilah kredit yang dimaksud dalam Akta No.10 tertanggal 17 Oktober 2013 tentang Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit (PPFK) yang dibuat dihadapan Tergugat II. Adapun frasa kredit menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah :  
“ Pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur  
“ Istilah kredit ini bukanlah hanya berlaku dalam perbankan saja akan tetapi sudah menjadi istilah yang digunakan oleh khalayak umum / Non Bank. Dan penggunaan istilah kredit, bunga, administrasi, provisi, diskonto adalah istilahistilah yang lazim digunakan dalam setiap perjanjian hutang piutang di antara para pihak selama para pihak telah menyetujui dan menyepakati tentang apa yang diperjanjikan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato jo. Pasal 1338 KUHPerdato. Oleh karenanya perjanjian yang memiliki nama dengan judul apapun telah diatur dalam ketentuan KUHPerdato berdasarkan Asas Kebebasan Berkontrak selama tidak bertentangan dengan Undang – Undang, maka perjanjian tetap sah selama telah memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato tentang syarat-syarat sahnya perjanjian. Didalam Perjanjian Pemberian Kredit (PPFK) No.10 tertanggal 17 Oktober 2013 sudah jelas bahwa Tergugat I adalah perorangan bukan suatu badan hukum sebagaimana disebutkan dalam Gugatan Penggugat point 3, sehingga hubungan hukum antara Tergugat I dan Penggugat adalah Kreditur dan Debitur, dimana terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh Debitur kepada Kreditur. Dan menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdato disebutkan bahwa “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang - Undang bagi mereka yang membuatnya ”. Terhadap alasan tersebut diatas, dengan terbitnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.11/2013 dan No.12/2013 tertanggal 17 Oktober 2013 oleh Tergugat II, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.24812013 dan No.249/2013 tertanggal 18 Oktober 2013 oleh Tergugat III, Sertipikat Hak Tanggungan No.7851/2013 dan No.7852/2013, maka sudah sangat jelas bahwa Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10 tertanggal 17 Oktober 2013 adalah sah menurut hukum. Atas dasar

Hal.17 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



hal tersebut diatas, dalil Penggugat pada point 3 dalam Gugatan Penggugat (Debitur) sudah jelas tidak dapat dibenarkan dan jelas pula bertujuan menghindar dan kewajibannya kepada Tergugat I (Kreditur). Dan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku bukanlah Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karenanya, dalil Penggugat point 3 harus ditolak ;

5. Bahwa tanggapan terhadap point 4 Gugatan Penggugat, sangat jelas Penggugat ingkar terhadap kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuat bersama sebagaimana dituangkan kedalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit (PPFK) No.10 tertanggal 17 Oktober 2015, bahwa Penggugat ingin uang pinjamannya sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) segera dapat dicairkan dan atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat akad perjanjian yang dibuat oleh Tergugat II dilakukan di wilayah hukum Tergugat I atas permintaan para pihak kepada Tergugat II, karena Penggugat menginginkan dana pinjaman dan Tergugat I segera dicairkan kepada Penggugat, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menghindar dan dana pinjaman yang telah diterimanya dan telah wanprestasi, sehingga segala resiko yang disepakati dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit (PPFK) No.10 tertanggal 17 Oktober 2013 harus di terima dan dijalankan oleh Penggugat sebagai Debitur. Penerimaan uang pinjaman kepada Penggugat membutuhkan proses sehingga tidak mungkin dikeluarkan seketika, dan uang pinjaman tersebut faktanya telah diterima oleh Penggugat. Oleh karena itu, dalil Penggugat tidaklah beralasan hukum dan harus ditolak ;

6. Bahwa tanggapan terhadap point 5 Gugatan Penggugat, sebelum dilakukan akad perjanjian Tergugat II telah meminta para pihak yang dalam hal ini adalah Penggugat dan Tergugat I untuk datang ke Depok, namun karena suatu alasan Penggugat keberatan jika harus ke Depok maka disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I untuk melakukan akad pengikatan perjanjian di wilayah hukum Tergugat I. Jadi sangatlah tidak beralasan hukum bagi Penggugat di kala sudah tidak dapat memenuhi kewajibannya / wanprestasi justru mencari-cari alasan agar terlepas dari tanggung jawabnya kepada Tergugat I. Maka atas dasar alasan tersebut dalil Penggugat point 5 harus ditolak ;

7. Bahwa tanggapan terhadap point 6 Gugatan Penggugat, jika Penggugat menyatakan demikian, dengan adanya permintaan dari Penggugat untuk meminjam uang kepada Tergugat I sama hal nya





Penggugat telah menjerumuskan Tergugat I kepada Undang - Undang pelepas uang dan Peggugat turut serta terlibat sebagai penyebabnya, tidak mungkin Tergugat akan meminjamkan uang jika Peggugat tidak datang dan meminjam uang kepada Tergugat I. Perlu Tergugat I tegaskan kembali, bahwa Tergugat I tidak pernah membuat atau mengeluarkan suatu brosur yang menyuruh orang lain atau bagi yang membutuhkan danal uang pinjaman untuk datang kepada Tergugat I, fakta hukum atas peristiwa dalam perkara aquo bahwa Peggugat datang kepada Tergugat I bertujuan meminjam uang untuk usahanya yang pada akhirnya Peggugat tidak dapat mengembalikan sesuai dengan masa waktu yang diperjanjikan atas uang yang telah dipinjam dari Tergugat I. Dalil Peggugat sudah menunjukkan sikap yang sangat tidak terpuji dan tidak berdasar hukum, dengan menyebutkan Tergugat I sebagai Rentenir, pernyataan tersebut sudah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan dapat dipidana. Oleh karena itu, dalil Peggugat point 6 sudah seharusnya ditolak ;

8. Bahwa Tergugat menolak dalil Peggugat sebagaimana diuraikan dalam point 7 dan 8 gugatannya yang menyebutkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang tidak berdasar dan sangat mengada-ada. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi : “ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, men gganti kerugian tersebut ” ; Perlu Tergugat sampaikan bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut Rosa Agustina di dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum pada halaman 37-41 menyebutkan bahwa : Perbuatan Melawan Hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan atau melanggar :
- a. Hak subyektif orang lain ;  
Berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang yaitu :
    - 1. Hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik ;
    - 2. Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya ;
  - b. Kewajiban hukum pelaku ;  
Kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis ;

Hal.19 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



c. Kaedah kesusilaan ;

Berarti bertentangan dengan norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum ;

d. Keputusan masyarakat ;

Yang termasuk dalam katagori bertentangan dengan keputusan adalah :

1. Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak ;

2. Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain, yang berdasarkan pemikian yang normal perlu diperhatikan ;

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas, maka unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang di dalilkan oleh Penggugat kepada Tergugat I selamanya tidak terbukti. Dengan demikian sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya untuk tidak dapat diterima ;

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan di dalam point 9-11 dimana adanya pemotongan berupa bunga sebesar 3%, Biaya Notaris sebesar 1%, biaya provisi dan administrasi sebesar 5% dan biaya diskonto sebesar 7,5%, hal mana pemotongan-pemotongan tersebut juga telah dijelaskan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan telah dimengerti serta disetujui oleh Penggugat sebelum menandatangani Akta PPFK No.10 tertanggal 17 Oktober 2013 tersebut dihadapan Tergugat II ;

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka PPFK yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPdata Jo Pasal 1338. Sehingga PPFK tersebut adalah sah dan tidak dapat dinyatakan Batal Demi Hukum ;

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, maka dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat di dalam gugatannya sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya untuk dikesampingkan dan tidak dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim yang menangani, memeriksa dan mengadili perkara aquo ;

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan di dalam point 12-13 dimana dalil dalil tersebut hanyalah sebagai upaya dan Penggugat untuk membuat permasalahan menjadi tidak terang / Kabur, mengingat akta-



akta tersebut adalah merupakan satu kesatuan dengan PPFK. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat merasa tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan adalah dalil yang sangat mengada-ada, sehingga dengan demikian sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya untuk tidak menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang menangani, memeriksa dan mengadili perkara aquo ;

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan di dalam point 14-16 mengingat Tergugat I di dalam menjalankan Perjanjian Hutang Piutang tersebut telah menjalankan prosedur menurut tata cara dan aturan hukum yang berlaku. Sehingga dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menangani, memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk tidak mempertimbangkan dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas ;
12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan di dalam point 17-19. Penolakan dalil-dalil Penggugat tersebut dikarenakan setelah Tergugat I diberikan peringatan / somasi secara tertulis oleh Tergugat I, namun Penggugat tetap tidak melunasi kewajibannya kepada Tergugat I. Adapun Surat Peringatan / somasi tersebut berturut turut adalah sebagai berikut :
  - Somasi I dengan No.055/S/RDBV/14 tertanggal 17 Mei 2014 ;
  - Somasi II dengan No.061/S/RDB/V/2014 tertanggal 30 Mei 2014 ;
  - Somasi III dengan No.077/S/RDB/V/2014 tertanggal 19 Juni 2014 ;
13. Bahwa oleh karena Penggugat tidak melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I secara tepat waktu meskipun telah diberikan Somasi, maka Tergugat I mengajukan permohonan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berupa permohonan penetapan aanmaning dengan No.038/P/RDB/VI/2014 tertanggal 26 Juni 2014, Permohonan Penetapan Sita Eksekusi dengan No.160/P/\*RDB/P/X/2014 tertanggal 17 Oktober 2014 dan Permohonan Penetapan Lelang Eksekusi dengan No.175/P/RDB/XII/2014 tertanggal 18 Desember 2014, yang mana atas permohonan-permohonan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengel uarkan penetapan-penetapan berturut-turut sebagai berikut :

Hal.21 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

- Penetapan Aanmaning No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 09 September 2014 Jo. Berita Acara Teguran I Peringatan tertanggal 24 September 2014 ;
  - Penetapan Sita Eksekusi No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 09 Desember 2014 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi tertanggal 15 Desember 2014 ;
  - Penetapan Lelang Eksekusi No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 12 Februari 2015 ;
14. Bahwa setelah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengeluarkan penetapan-penetapan sebagaimana tersebut diatas, maka selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengeluarkan Harga Limit Lelang Eksekusi No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 02 April 2015 ;
15. Bahwa meskipun Tergugat I telah beberapa memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya, namun demikian sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang tertanggal 04 Juni 2015 terlaksana, Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baiknya kepada Tergugat I. Itikad tidak baik dan Penggugat tersebut sebagaimana dibuktikan di dalam korespondensi Penggugat kepada Tergugat I dimana di dalam korespondensi tersebut Penggugat hanya membenarkan janji-janji kepada Tergugat I. Adapun korespondensi dan Penggugat kepada Tergugat I berturut-turut sebagai berikut :
- Surat tertanggal 12 Maret 2014 perihal Permohonan Pengunduran Pembayaran ;
  - Surat tertanggal 31 Maret 2014 perihal Penyesuaian waktu pengembalian pinjaman ;
  - Berita Acara Pertemuan tertanggal 06 Juni 2014 ;
  - Surat Permohonan tertanggal 24 Juli 2014 perihal Permohonan Perpanjangan waktu pengembalian pinjaman ;
  - Surat tertanggal 26 September 2014 perihal permohonan waktu pelunasan ;
  - Surat tertanggal 29 April 2015 perihal Mediasi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
  - Notulen rapat tertanggal 11 Juni 2015 oleh dan antara Kuasa Hukum Tergugat I dengan kuasa hukum Penggugat ;
16. Bahwa berdasarkan point 15 tersebut diatas, maka telah terbukti Penggugat telah menunjukkan itikad tidak baik di dalam menyelesaikan

Hal.22 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

kewajibannya kepada Penggugat dengan jalan memberikan janji-janji tanpa ada fiat merealisasikannya ;

17. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada point 20-21, mengingat permohonan pelaksanaan lelang yang dilakukan dan dilaksanakan oleh Tergugat IV telah memenuhi unsur-unsur dan telah sesuai dengan tata cara dan aturan lelang yang berlaku sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk dan Pelaksanaan Lelang ;
18. Bahwa setelah lelang terbuka untuk umum dilaksanakan pada tanggal 04 Juni 2015 menurut tata cara dan aturan hukum yang berlaku, ternyata berdasarkan perhitungan klien kami, hasil lelang tersebut masih belum mencukupi untuk melunasi seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat I ;
19. Bahwa mengingat Tergugat I telah melakukan segala perbuatan hukum telah sesuai prosedur hukum yang berlaku, maka dapat diasumsikan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini hanyalah sebagai salah satu upaya dari Penggugat untuk menghambat upaya Tergugat I di dalam menjalankan eksekusi pengosongan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kebagusan II Gang Melati No.6, RT.009 RW.06, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu-Jakarta Selatan ;

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang menangani, memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memutus sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad tidak baik ;
3. Menyatakan lelang yang telah dilakukan pada tanggal 04 Juni Tahun 2015 berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.045/Eks.HT/2014/PN.JKT.SEL adalah sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.09 tertanggal 17 Oktober 2013 Jo. Salinan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan Dan Pemberian Kuasa No.10 tertanggal 17 Oktober 2013 Jo.

Hal.23 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

### **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

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.11/2013 tertanggal 17 Oktober 2013 Jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.12/2013 tertanggal 17 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris VITA CAHYOJATI, SH. MHum. adalah sah dan berkekuatan hukum ;

5. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.24812013 tertanggal 18 Oktober 2013 Jo Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 7851/2013 tertanggal 07 Nopember 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.249/2013 tertanggal 18 Oktober 2013 Jo Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 7852/2013 tertanggal 07 Nopember 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) LAURENSIA SITI NYOMAN, SH. adalah sah dan berkekuatan hukum ;
6. Menyatakan Risalah Lelang No.191/2015 tertanggal 16 Juni 2015 dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV adalah sah dan berdasarkan hukum ;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara aquo ;

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang menangani, memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya Ex Aequo Et Bono ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 14 Desember 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I. PENDAHULUAN

Bahwa pada pokoknya Tergugat II dalam perkara in casu tidak sependapat atas pernyataan, keterangan, dalil / posita maupun permohonan / petitum Penggugat sebagaimana di sampaikan dalam Surat Gugatan tertanggal 14 Agustus 2015, yang nyata-nyata mendudukkan posisi Tergugat terlalu jauh masuk kedalam permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I sehingga Tergugat II seolah-olah telah nyata adanya sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara in casu sebagaimana di uraikan dalam dalil posita dan petitum (selanjutnya disebut Gugatan atau Surat Gugatan) ;

## II. DALAM EKSEPSI

### 1. GUGATAN PREMATUR

Hal.24 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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)



Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I pada pokoknya telah melakukan pelanggaran atas peraturan terkait larangan jabatan Notaris dalam poses pembuatan Akta No.10, selain itu pula Penggugat juga menyatakan dalam dalilnya bahwa Tergugat II telah melakukan kecerobohan dalam melaksanakan tugas profesinya dalam jabatan Notaris yang merugikan Penggugat. Sehingga atas dasar itu Penggugat langsung melayangkan gugatan aquo ;

Bahwa didalam Undang – Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang - Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), perbuatan yang didalilkan oleh Penggugat terhadap Tergugat II bilapun ada quad non, hal tersebut dikualifikasi sebagai pelanggaran terhadap etika profesi maupun larangan jabatan Notaris yang notabene dalam hal penyelesaian permasalahan etik tersebut UUJN telah mengatur secara khusus ;

Bahwa mekanisme dalam pengawasan, pembinaan dan pemberian sanksi terhadap pelanggaran etik maupun pelanggaran atas larangan jabatan Notaris sudah diatur dalam UUJN dan sebagai badan yang memiliki kewenangan tersebut adalah Majelis Pengawas Notaris seperti tersebut dalam Pasal 1 angka 6 UUJN, selanjutnya dalam 66A, 67, 70, 71 dan 72 UUJN, sangat jelas menyebutkan bahwa lembaga yang paling utama berwenang dalam memeriksa perkara terkait pelaksanaan tugas profesi Notaris adalah Majelis Pengawas Daerah dan berjenjang ke atas hingga Majelis Pengawas Pusat dan Menteri Hukum dan HAM ;

Sehingga atas fakta tersebut Tergugat II menganggap surat Gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat II telah ceroboh dan melanggar larangan jabatan Notaris, maka adalah suatu gugatan yang prematur dan terburu-buru apabila Penggugat langsung melayangkan gugatannya ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang seharusnya Penggugat terlebih dahulu melakukan penyelesaian pada Majelis Pengawas yang oleh Undang - Undang diberi kewenangan untuk menyelesaikan perkara aquo ;

Bahwa atas uraian diatas sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menerima eksepsi Tergugat II dan memutuskan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## 2. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF ATAS DOMISILI PILIHAN

Hal.25 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana surat Gugatan Penggugat dalam penyelesaian perkara aquo, yang melayangkannya ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan padahal hal tersebut sangat bertentangan dengan pilihan domisili hukum yang telah disepakati para pihak ;

Bahwa perkara aquo timbul akibat adanya hubungan hukum yang di dasarkan pada perjanjian kredit antara pihak Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku Notaris ;

Bahwa berdasarkan perjanjian dimaksud (Perjanjian No.09 tertanggal 17 Oktober 2013) antara pihak Penggugat dan Tergugat I telah sepakat menentukan pilihan domisili hukum dalam hal penyelesaian permasalahan hukum ;

Bahwa di dalam Pasal 9 ayat (2) Akta Perjanjian Fasilitas Kredit No.09 tertanggal 17 Oktober 2013 tentang Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit antara pihak Penggugat dan Tergugat I, yang berbunyi sebagai berikut :

“ Kedua belah pihak sepakat bahwa terhadap perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dan mufakat akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara ” ;

Jo Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemeberian Kuasa No.10 tanggal 17 Oktober 2013 dalam Pasal 12 ayat (1) berbunyi sebagai berikut :

“ Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Utara.....dst ” ;

Bahwa berdasarkan fakta tersebut justru fakta yang bertentangan yang di dalilkan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan yaitu pihak Penggugat telah nyata dan keliru dengan mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang seharusnya ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan hal ini juga bertentangan dengan Pasal 118 ayat (4) HIR yang menyebutkan :

“ Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat dapat memasukkan surat gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu ” ;

Bahwa dari uraian diatas sangatlah jelas agar peristiwa tersebut dapat di kualifisir sebagai fakta-fakta yang membuktikan bahwa Gugatan Penggugat adalah bertentangan dengan kompetensi relative atas

Hal.26 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

### 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)



domisili pilihan, sehingga sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini ;

**3. GUGATAN OBSCURE LIBEL**

Bahwa Gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur berkaitan dengan dalam posita tidak diuraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan Tergugat II yang dianggap “ melanggar ketentuan formil perbankan ” dan unsur-unsur perbuatan Tergugat II yang dianggap “ melanggar UU Pelepasan Uang ” yaitu dalam hal :

- 3.1. Bahwa dalam posita tidak diuraikan unsur-unsur dasar hukum (recht gronden) in casu Penggugat tidak menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum secara tegas dan terperinci ;  
Bahwa Penggugat juga tidak menyebutkan ketentuan-ketentuan formil perbankan yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat II serta unsur-unsur perbuatan yang melanggar Undang – Undang Pelepasan Uang yang Penggugat sebutkan dengan tidak jelas ;
- 3.2. Bahwa penggunaan Pasal 1365 KUHPerdara yang dikaitkan dengan ketentuan Formil Perbankan dan Pelanggaran Undang - Undang Pelepasan Uang an sich, tanpa menguraikan unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum, perbuatan pelanggaran ketentuan Formil Perbankan dan Pelanggaran Undang - Undang Pelepasan Uang tidak dapat di jadikan dasar hukum oleh Penggugat untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan perbuatan pelanggaran ketentuan Formil Perbankan dan Pelanggaran Undang - Undang Pelepasan Uang ;
- 3.3. Bahwa tanpa adanya pencantuman Pasal 1365 terkait perbuatan melawan hukum, pasal-pasal terkait pelanggaran ketentuan Formil Perbankan dan pasal-pasal terkait Pelanggaran Undang - Undang Pelepasan Uang yang diperankan oleh Tergugat II dalam jabatannya selaku Notaris, maka mengakibatkan tidak adanya kejelasan perbuatan-perbuatan apa saja yang dilakukan oleh Tergugat II yang dianggap tindakan yang tidak professional yang dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penggugat ;

Hal.27 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



3.4. Bahwa selain itu juga dalam Gugatan Penggugat tidak menjelaskan sesara rinci dan kongkrit atas dalil-dalil gugatannya tentang perbuatan Tergugat II yang manakah yang di kualifisir sebagai tindakan atau Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdota dan atas hal tersebut sangat nyata bahwa atas hal tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur (obscure libel) tidak jelas ;

3.5. Bahwa berkaitan dengan itu pula agar lebih menguatkan dalil Tergugat II dalam jawaban ini, terkait dengan hal diatas, maka sebagaimana telah disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3191/K/Pdt/1984 tertanggal 08 Februari 1986 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa suatu perbuatan dianggap Perbuatan Melawan Hukum apabila telah memenuhi empat unsur sebagai berikut :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- Melanggar hak subyektif orang lain ;
- Melanggar kaidah tata susila ;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat ;

3.6. Bahwa berpijak dari yurisprudensi diatas, apabila dikaitkan dengan mengklasifikasikan secara tegas, rinci dan berurutan atas masing-masing perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan Tergugat, sehingga dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat berakibat tidak jelas dan kabur ;

3.7. Bahwa selain itu juga terdapat alasan lain yang menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan berakibat kabur terkait dalil dalam posita yang menguraikan hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan langsung yang dilakukan Tergugat II dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat antara lain :

- a. Bahwa dalam gugatan aquo Penggugat tidak menjelaskan unsur-unsur perbuatan Tergugat II yang dikualifisir masuk dalam unsur perbuatan dalam Pasal 1365 KUHPerdota yaitu :
- Adanya suatau Perbuatan Melawan Hukum ;
  - Adanya kesalahan dari pihak pelaku ;
  - Adanya kerugian bagi korban ;





- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian ;
- b. Bahwa yang dimaksud hubungan sebab akibat dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah kerugian yang di derita korban (Penggugat) adalah akibat langsung dari Perbuatan Melawan Hukum si pelaku (Tergugat II), yang dimaksud hubungan kausalitas adalah hubungan sebab akibat secara faktual ;
- c. Bahwa dengan demikian seharusnya Penggugat dalam mendalilkan, menguraikan pula fakta-faktanya berkaitan dengan perbuatan Tergugat II yang secara langsung mengakibatkan kerugian nyata bagi Penggugat baik secara materil maupun immaterial ;

3.8. Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat tidak jelas menguraikan hubungan kausal antara perbuatan Tergugat II yang berkaitan dengan unsur Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan pelanggaran ketentuan formil perbankan, perbuatan Pelanggaran Undang - Undang Pelepasan Uang dan Undang – Undang Jabatan Notaris yang secara langsung menyebabkan kerugian nyata bagi Penggugat ;

Bahwa atas uraian diatas sangat patut apabila Majelis Hakim Yang memeriksa menyatakan gugatan tidak jelas dan tidak dapat diterima ;

#### **4. EXEPTIO LITIS PENDENTIS (Sub-Judice)**

Bahwa terkait upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II dalam perkara aquo, Penggugat juga ternyata secara bersama-sama dengan pemilik lainnya (istri Penggugat) atas objek perkara dan dengan sumber permasalahan yang sama Penggugat pada tanggal 10 Agustus 2015 telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor Register : 444/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt. yang mana dalam gugatan tersebut Tergugat II di posisikan sebagai Turut Tergugat I dan kemudian pada tanggal 14 Agustus 2015 Penggugat mengajukan pula gugatan aquo pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Tergugat II ; Bahwa apabila membandingkan kedua perkara dimaksud maka antara dalil posita dan petitum pada gugatan perkara Nomor 444 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan perkara aquo, maka pada pokok substansinya adalah sama baik dalam posita perbuatan yang didalilkan maupun petitum yang dimohonkan Penggugat ;

Hal.29 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



Bahwa substansi dari kedua gugatan tersebut yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II pada pokoknya yaitu : “ Tergugat II dalam melaksanakan jabatannya selaku Notaris telah melakukan perbuatan yang ceroboh dan melakukan pelanggaran dalam pembuatan akta yang mengakibatkan akta tersebut cacat hukum...dst, yang selanjutnya dalam petitum Penggugat menuntut atas akta tersebut batal demi hukum dengan segala akibatnya ” ;

Bahwa konten permasalahan perkara aquo baik sebagian atau keseluruhan tersebut diatas adalah identik karena mengandung materi yang sama dengan perkara aquo yang nota bene sudah terlebih dahulu diajukan dan masih dalam pemeriksaan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehingga atas fakta tersebut akan membingungkan dan apabila keduanya dilaksanakan maka tidak menutup kemungkinan akan melahirkan putusan yang saling bertentangan satu sama lain ;

Bahwa terkait dengan fakta diatas maka menurut pendapat M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, penerbit PT. Sina Grafika, halaman 461 yang menyebutkan :

“ Exeptio Litis Pendens adalah sengketa yang digugat Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa di pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhagig) atau masih berlangsung atau masih berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (under judicial consideration). Misalnya sengketa yang digugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa pada tingkat banding atau kasasi atau sedang diproses dalam lingkungan peradilan yang lain “ ;

Bahwa atas alasan-alasan tersebut diatas dan dengan segala kemungkinan akibatnya maka sudah seharusnya gugatan ini tidak dapat diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan harus dinyatakan tidak dapat di terima (niet onvankelijke verklard) ;

## **5. EKSEPSI PEREMPTORIA**

5.1 Bahwa Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dilakukan terhadap permasalahan hukum yang secara hukum faktanya sudah berakhir. Bahwa upaya hukum yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat II atas objek perkara a quo berupa sebidang tanah dimaksud dahulu adalah atas kepemilikan Penggugat yang secara nyata-nyata telah dilakukan eksekusi lelang oleh Tergugat IV berdasarkan Pasal 224 HIR, tanpa ada upaya perlawanan dari

Hal.30 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



Penggugat, maka atas fakta tersebut mengakibatkan pula telah berakhirnya hubungan hak dan kewajiban dalam Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokoknya serta hak dan kewajiban dalam Pengikatan Hak Tanggungan antara Penggugat dan Tergugat I ;

5.2 Bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas, maka hal yang menjadi objek gugatan dalam perkara aquo pada faktanya sudah tersingkir sehingga akibat dari itu gugatan yang menyandarkan pada objek perkara aquo juga tidak dapat diperkarakan, karena hal yang menjadi objek pun sudah tersingkir dan terselesaikan akibat adanya Eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara ;

Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta diatas maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap apa yang telah diuraikan pada bagian eksepsi, mohon dianggap dimuat kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat II menyangkal / membantah setiap dan seluruh sebagaimana disampaikan Penggugat di dalam surat gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat ;

### TANGGAPAN ATAS POINT 3

- 1.1 Bahwa dalil Penggugat sangat berlebihan dan tidak sesuai dengan faktanya, hal mana Penggugat mendalilkan “ telah diarahkan oleh Tergugat I untuk melakukan perjanjian kredit yang dibuat oleh Tergugat II....dst “. Bahkan terhadap dalil lainnya Penggugat juga secara tidak langsung telah nyata-nyata memberikan pernyataan yang mendalilkan Tergugat II dalam pembuatan akta antara Penggugat dan Tergugat I juga telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat I dikualifikasi melanggar Undang – Undang Pelepasan Uang dan Perbuatan Melanggar Ketentuan Formil Perbankan ;
- 1.2 Bahwa atas dalil tersebut Penggugat harus membuktikannya, pelanggaran macam apa dan memenuhi unsur pidana yang mana yang telah dilakukan Tergugat II sehingga Tergugat II pun dimintakan pertanggung jawaban untuk dihukum membayar ganti rugi secara tanggung renteng ;



1.3 Bahwa Tergugat II jelas membantah atas peristiwa terkait pembuatan akta antara Penggugat dan Tergugat I yang seolah-olah Penggugat menjadi korban, yang mana “ niat awal Penggugat adalah melakukan pinjaman dana kepada Tergugat I akan tetapi telah diarahkan melakukan perjanjian kredit ...dst yang dibuat oleh Tergugat II “ ;

Bahwa pada faktanya sejauh yang Tergugat II ketahui secara formil dalam hal Pembuatan Perjanjian Fasilitas Kredit adalah atas kehendak kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat I ;

1.4 Bahwa berdasarkan peristiwa yang Tergugat II ketahui kejadiannya adalah sebagai berikut :

- Bahwa sekitar minggu pertama bulan Oktober atau sekitar satu minggu sebelum tanggal 17 Oktober 2013 Tergugat II dihubungi oleh staff karyawan Tergugat I yaitu Ibu Heryati yang bermaksud meminta bantuan untuk memberikan jasa notaris terkait dengan fasilitas pinjaman tersebut, selanjutnya untuk keperluan tersebut maka Tergugat I memberikan draft akta perjanjian serta ketentuan dan syarat-syarat pinjaman tersebut sesuai yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I yang selanjutnya diminta untuk dituangkan dalam akta perjanjian beserta sertifikat tanah dan bangunan yang merupakan jaminan guna menjamin pelunasan atas fasilitas pinjaman tersebut ;
- Bahwa setelah draft perjanjian Tergugat II buat, maka draft telah Tergugat II sampaikan kembali kepada pihak Tergugat I untuk dilakukan koreksi dan disesuaikan dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati antara Tergugat I dan Penggugat dan selanjutnya Tergugat II juga telah melakukan pengecekan atas sertifikat pada Kantor Pertanahan (BPN) Kota Administrasi Jakarta Selatan yang mana sertifikat tersebut akan dijadikan jaminan oleh Penggugat kepada Tergugat I ;
- Setelah proses persiapan penandatanganan dilakukan maka Tergugat II di informasikan bahwa penandatanganan atas permintaan pihak Tergugat I yang telah disetujui oleh pihak Penggugat dan selanjutnya Tergugat II menghadiri pertemuan tersebut dengan agenda penandatanganan perjanjian yang dilakukan di hadapan Tergugat II antara lain :
  - Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.09 tertanggal 17 Oktober 2013 ;



- Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No.10 tertanggal 17 Oktober 2013 ;
- SKMHT tertanggal 17 Oktober 2013 No.11 (pembebanan jaminan atas Sertifikat SHM Nomor : 51/Kebagusan an. Drs. Solichin Gunawan dengan nilai Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) ;
- SKMHT tertanggal 17 Oktober 2013 No.12 (pembebanan jaminan atas Sertifikat SHM Nomor : 52/Kebagusan an. Drs. Solichin Gunawan dengan nilai Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) ;

1.5 Bahwa dari uraian fakta diatas menunjukkan bahwa kehendak pembuatan akta adalah murni atas kehendak dan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang merupakan selaku pihak-pihak yang berkepentingan, dan bagi Tergugat II atas dasar kehendak pihak yang berkepentingan untuk dibuatkan akta notariil, maka permintaan tersebut dapat Tergugat II buatkan, karena memang sah secara hukum dan tidak bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1) Undang - Undang Jabatan Notaris yang berbunyi sebagai berikut :

“ Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang - Undang “ ;

Bahwa atas uraian diatas maka sangat jelas tindakan yang dilakukan Tergugat II adalah sah secara hukum dengan segala akibatnya, sehingga mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menerima dalil Tergugat II dan menolak dalil Penggugat ;

#### **TANGGAPAN ATAS POIN 4 dan 5**

3. Bahwa terhadap apa yang telah diuraikan dalam tanggapan pada poin 3, mohon dianggap dimuat kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan ;
4. Bahwa Tergugat membantah seluruh dalil Penggugat yang dinyatakan dalam poin 4 dan 5, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya. Dengan alasan sebagai berikut :

Hal.33 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.





Bahwa bantahan Tergugat II atas dalil Penggugat pada poin 4 dikarenakan; adanya fakta dalam peristiwa penandatanganan perjanjian kredit dimaksud yang dibuat dihadapan Tergugat II, telah pula Tergugat II tuangkan kedalam resume pada Surat Keterangan Tergugat tertanggal 17 Oktober 2015 Nomor : 152/V-Not/X/2013;

4.1 Bahwa uraian peristiwa yang terjadi pada saat penandatanganan adalah sebagai berikut :

- Bahwa dalam proses penandatanganan perjanjian perjanjian sebagaimana yang Tergugat II menjelaskan pokok pokok dari perjanjian tersebut kepada Penggugat dan Tergugat I ;
- Bahwa selanjutnya Tergugat II menerangkan akta-akta apa saja yang akan ditandatangani serta juga menerangkan pokok atau inti inti dari akta SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) sebagai pranata untuk membebaskan Hak Tanggungan atas 2 bidang tanah dengan bukti kepemilikan SHM No.51 dan 52, Kebagusan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;

4.2 Bahwa atas fakta-fakta tersebut diatas maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II tidak membacakan dan tidak menjelaskan secara detil isi Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.09 tanggal 17 Oktober 2013 (tertulis dalam Gugatan Penggugat Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.09 tanggal 17 Oktober 2012) adalah tidak benar dan tidak sesuai faktanya, memang pada faktanya Tergugat II tidak membacakan satu per satu kata dalam akta tersebut (karena berdasarkan UU Jabatan Notaris hal tersebut tidak diwajibkan) namun Tergugat II menerangkan maksud dari pokok-pokok perjanjian ;

4.3 Bahwa terkait bantahan Tergugat II terhadap dalil Penggugat pada poin 5 adalah dengan alasan sebagai berikut: Bahwa seperti yang sudah Tergugat uraikan sebelumnya pada bantahan poin 3, sebagai hal mendasar yang Tergugat II ketahui pada proses pengikatan perjanjian dimaksud adalah adanya kehendak dan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I selaku para pihak termasuk namun tidak terbatas dalam penandatanganan perjanjian saja artinya sejak kedua belah pihak melakukan perikatan hingga penandatanganan adalah atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak, sejauh yang Tergugat II ketahui bahwa pemilihan lokasi penandatanganan juga adalah atas kesepakatan kedua belah pihak



sehingga dalam proses penandatanganan perjanjian, Tergugat I yang mengaku telah mendapat persetujuan dari Penggugat, menginformasikan dan meminta Tergugat II untuk melaksanakan penandatanganan seluruh akta-akta terkait perjanjian fasilitas kredit yang semula bertempat di Kantor Tergugat II diubah menjadi bertempat di Kantor Tergugat I yang berlokasi di Sunter Jakarta Utara, artinya dari fakta tersebut bahwa pemilihan lokasi penandatanganan adalah atas kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat selain itu juga dengan alasan permintaan Tergugat I dengan alasan demi memudahkan proses administrasi dan kelengkapan dokumen pemberian fasilitas pinjaman tersebut kepada Penggugat agar bisa segera dilakukan pencairan fasilitas pinjaman kepada pihak Penggugat dan hal mana juga disetujui dan disepakati oleh pihak Penggugat dengan sadar dan tidak terpaksa untuk hadir pada acara menandatangani dokumen perjanjian ;

Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut diatas yang, merupakan dalil bantahan dari Tergugat II atas dalil Penggugat pada poin 4 dan 5, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menerima dalil Tergugat II dan menolak dalil Penggugat ;

**TANGGAPAN ATAS POIN 6, 7 dan 8**

5. Bahwa terhadap apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi, mohon dianggap dimuat kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan ;
6. Bahwa Tergugat membantah seluruh dalil Penggugat yang dinyatakan dalam poin 6, 7 dan 8, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa Tergugat II dengan tegas membantah dalil Penggugat pada poin 6, 7 dan 8 yang pada akhirnya menyatakan bahwa : “ Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10 yang dibuat oleh Vita Cahyojati, SH. M.Hum. pada tanggal 17 Oktober 2015 (dalam gugatan tertulis 17 Oktober 2015 seharusnya yang benar 17 Oktober 2013) yang dengan nyata dibuat dengan melawan hukum, maka sudah selayaknya apabila Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10 tersebut dinyatakan batal demi hukum “ ;

Bahwa seperti yang sudah Tergugat II jelaskan sebelumnya baik dalam eksepsi maupun jawaban terhadap bantahan pada poin 3, terkait dalil Gugatan Penggugat yang tidak jelas menguraikan unsur-unsur perbuatan hukum yang manakah yang menguraikan perbuatan



Tergugat II dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum dalam pelanggaran ketentuan Formil Perbankan dan Undang - Undang Pelepasan Uang ? Penggugatlah yang harus membuktikan perbuatan hukum apa yang dilanggar dalam ketentuan Formil Perbankan dan Undang – Undang Pelepasan Uang yang dilakukan oleh Tergugat II ;

Bahwa atas uraian diatas sangat jelas, dalil Penggugat bukan saja dalil yang tidak memiliki dasar hukum namun dalil tersebut tidak memiliki korelasi hukum antara subyek yang melakukan perbuatan hukum dengan subyek yang memikul beban pertanggungjawaban hukum, sehingga atas hal tersebut sangat patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menolak dalil Penggugat ;

## TANGGAPAN ATAS POIN 12

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap dalil Penggugat pada poin 12, yang mendalilkan Akta Penjaminan dan Pemberian Kuasa No.11 tanggal 17 Oktober 2013 yang dibuat oleh Tergugat II adalah telah cacat hukum dan harus dinyatakan Batal Demi Hukum ;

Bahwa atas dalil tersebut lagi-lagi Penggugat menunjukan ketidakcermatannya dan kecerobohannya dengan salah menyebutkan Akta Penjaminan dan Pemberian Kuasa No.11 tanggal 17 Oktober 2013, padahal seperti yang telah Tergugat II jelaskan pada bagian sebelumnya yaitu pada jawaban poin 1 dan 1.4, bahwa yang Tergugat II akui kebenarannya telah diproses atau dibuat adalah Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No.10 tertanggal 17 Oktober 2013 bukan No.11 tanggal 17 Oktober 2013. Bahwa bilapun benar adanya, quad non yang dimaksud oleh Penggugat adalah Akta No.10 tertanggal 17 Oktober 2013 yang apabila oleh Penggugat telah diajukan perbaikan dimuka persidangan aquo, maka hal tersebut juga tetap Tergugat II menyangkalnya dengan alasan bahwa pada proses pembuatan Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No.10 tertanggal 17 Oktober 2013 adalah sudah sah sesuai prosedur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hingga saat ini tetap mengikat dengan seluruh akibat hukumnya sampai dengan ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkannya, dari dan karenanya adalah patut jika dalil Penggugat di tolak ;

Hal.36 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



**TANGGAPAN ATAS POIN 13**

8. Bahwa Tergugat II membantah dalil Penggugat pada poin 13 dan mohon agar jawaban sebelumnya termuat kembali ;

Bahwa dalil Penggugat dalam poin 13 menyatakan sebagai berikut :

“ Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2003 sekaligus dibuat juga Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No.11/2013 dan No.12/2013 oleh Tergugat II. Penggugat merasa sangat aneh, karena tidak merasa menandatangani Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan tersebut pada saat penandatanganan Akta No.10 di Kanroe Frederic Rahmat di Sunter yang masuk wilayah DKI, Penggugat merasa yakin bahwa Tergugat II sama sekali tidak menerangkan masalah Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan “ ;

Bahwa dalil tersebut sangat mengada-ngada dan tidak sesuai dengan faktanya. Karena dalam faktanya tidak demikian seperti yang sudah Tergugat II jelaskan sebelumnya, bahwa terkait peristiwa penandatanganan akta-akta termasuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah seluruhnya telah ditandatangani oleh pihak Penggugat bahkan telah di paraf yang menandakan Penggugat sudah mengerti dan menerima dan Tergugat II pun dalam peristiwa tersebut juga telah menjelaskan pokok-pokoknya saja dan tidak detil seluruh akta perjanjian termasuk pula Akta Penjaminan Pemberian Kuasa serta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggung yang tidak terpisahkan satu sama lain, dan hal tersebut sudah lazim dilakukan dalam melaksanakan jabatan notaris selain itu Undang - Undang Jabatan Notaris pun tidak mewajibkan ;

Bahwa berdasarkan fakta yang ada SKMHT di maksud dibuat dalam 4 (empat) rangkap dengan rincian : 2 (dua) rangkap yang ditandatangani oleh para pihak guna kebutuhan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran kepada Turut Tergugat II (Kantor Badan Pertanahan Nasional) dan 2 (dua) rangkap lagi adalah hanya tanda dan nama para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I dan hanya Tergugat II saja yang bertanda tangan dalam dokumen SKMHT tersebut ;

Sehingga dengan demikian mohon kirannya Majelis Hakim yang memeriksa untuk menolak dalil Penggugat ;

**TANGGAPAN ATAS POIN 14**

9. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 14, memang benar telah terjadi kesalahan namun Tergugat II menyangkal apabila Tergugat II



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas kesalahan tersebut tidak melakukan langkah-langkah perbaikan atas kesalahan tersebut sesuai prosedur dalam Undang - Undang Jabatan Notaris ;

9.1. Bahwa pada faktanya memang telah terjadi kesalahan penomoran akta yaitu pada Nomor Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit yaitu tercatat dengan No.10 yang seharusnya 09, serta dalam Akta Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa yang tercatat bernomor 11 yang seharusnya 10 ;

9.2. Bahwa setelah Tergugat II mengetahui adanya kesalahan nomor dimaksud, maka Tergugat II telah melakukan upaya perbaikan yaitu telah Tergugat II sampaikan Laporan Bulanan Akta Notaris kepada Ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris di Depok, dalam surat tertanggal 11 November 2013 Nomor : 179/V-Not/XI/2013 dan juga telah Tergugat II nyatakan kesalahan nomor akta pada surat kami kepada Kantor KPKNL (Tergugat IV) Jakarta 4 tertanggal 22 April 2015 Nomor : 86/Not/IV/2015 ;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini kami selaku Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar kiranya dapat berkenan dengan memutuskan perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya dengan amar sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara aquo ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum berikut segala akibat hukumnya atas Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.09 tanggal 17 Oktober 2013 yang dibuat oleh Notaris Vita Cahyojati, SH. Mhum. ;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum berikut segala akibat hukumnya atas Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa Nomor : 10 tanggal 17 Oktober 2013 yang dibuat oleh Notaris Vita Cahyojati, SH. MHum. ;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum berikut segala akibat hukumnya atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.10 dan No.12 tanggal 17 Oktober 2013 yang dibuat oleh Notaris Vita Cahyojati, SH. M.Hum. ;

Hal.38 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

### 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

5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara aquo ;

atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan Jawaban tertanggal 14 Desember 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I. PENDAHULUAN

Bahwa Tergugat III dalam perkara ini tidak sependapat atas pernyataan, keterangan, dalil / posita maupun permohonan / petitum Penggugat sebagaimana disampaikan dalam Surat Gugatan tertanggal 14 Agustus 2015, yang nyata-nyata mendudukan posisi Tergugat III terlalu jauh masuk kedalam permasalahan yang sebenarnya hanya memiliki hubungan hukum langsung antara Penggugat dan Tergugat I sehingga dalam kenyataan perkara aquo Tergugat III seolah-olah telah nyata adanya sebagai pihak yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara in casu sebagaimana di uraikan dalam dalil posita dan petitum (selanjutnya disebut Gugatan atau Surat Gugatan) ;

## II. DALAM EKSEPSI

### 1. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF ATAS DOMISILI PILIHAN

Bahwa perkara aquo timbul akibat adanya hubungan hukum yang didasarkan pada perjanjian kredit antara pihak Penggugat dan Tergugat I yang merupakan perjanjian pokoknya dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 248/2013 dan Nomor : 249/2013 tanggal 18 Oktober 2013 yang telah dibuat oleh Tergugat III dan didaftarkan hak tanggungan peringkat I (pertama) di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan merupakan perjanjian ikutannya (accessoir) dari perjanjian pokoknya ;

Bahwa berdasarkan hubungan hukum diatas maka mengacu pada bunyi Pasal 9 ayat (2) Akta Perjanjian Fasilitas Kredit No.09 tertanggal 17 Oktober 2013 tentang Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit antara pihak Penggugat dan Tergugat I berbunyi sebagai berikut :

“ Kedua belah pihak sepakat bahwa terhadap perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dan mufakat akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara “ ;

Hal.39 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



Juncto Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemeberian Kuasa Nomor : 10 tanggal 17 Oktober 2013, dalam Pasal 12 ayat (1) berbunyi sebagai berikut :

“ Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Utara...dst “ ;

Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas seharusnya pihak Penggugat tunduk terhadap perjanjian dimaksud, namun pada faktanya Penggugat tetap mengajukan gugatan aquo ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang seharusnya perkara diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan hal ini juga bertentangan dengan Pasal 118 ayat (4) HIR yang menyebutkan ;

“ Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat dapat memasukan surat gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu “ ;

Bahwa dari uraian diatas sangatlah jelas agar peristiwa tersebut dapat dikualifisir sebagai fakta-fakta yang membuktikan bahwa Gugatan Penggugat adalah bertentangan dengan kompetensi relatif atas domisili pilihan, sehingga sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini ;

## **2. GUGATAN OBSCURE LIBEL**

Bahwa Gugatan Penggugat yang menguraikan fakta-fakta adanya perbuatan yang dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II membawa efek domino juga atas akibat hukumnya kepada keabsahan perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat III ;

Bahwa gugatan yang diuraikan oleh Penggugat sangat tidak jelas dan kabur berkaitan dengan tidak diuraikannya secara tegas unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, unsur-unsur perbuatan Tergugat II yang dianggap “ melanggar ketentuan formil perbankan ” dan unsur-unsur perbuatan Tergugat II yang dianggap “ melanggar UU Pelepasan Uang “ kepada Tergugat I, Tergugat II yang membawa dampak ke Tergugat III ;



- 2.1. Bahwa dalam posita tidak diuraikan unsur-unsur dasar hukum (recht gronden) in casu Penggugat tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum secara tegas dan terperinci ;
- 2.2. Bahwa Penggugat juga tidak menyebutkan ketentuan-ketentuan formil perbankan yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat II serta unsur-unsur perbuatan yang melanggar Undang - Undang Pelepasan Uang yang Penggugat sebutkan dengan tidak jelas ;
- 2.3. Bahwa penggunaan Pasal 1365 KUHPdata yang dikaitkan dengan ketentuan formil perbankan dan pelanggaran Undang -Undang Pelepasan Uang an sich, tanpa menguraikan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, perbuatan pelanggaran ketentuan Formil Perbankan dan Pelanggaran Undang - Undang Pelepasan uang tidak dapat dijadikan dasar hukum oleh Penggugat untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan perbuatan pelanggaran ketentuan Formil Perbankan dan Pelanggaran Undang - Undang Pelepasan Uang ;
- 2.4. Bahwa tanpa adanya pencantuman Pasal 1365 terkait Perbuatan Melawan Hukum, pasal-pasal terkait pelanggaran ketentuan Formil Perbankan dan pasal-pasal terkait Pelanggaran Undang - Undang Pelepasan Uang yang diperankan oleh Tergugat II dalam jabatannya selaku notaris, maka mengakibatkan tidak adanya kejelasan perbuatan-perbuatan apa saja yang dilakukan oleh Tergugat II yang dianggap tindakan yang tidak professional yang dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penggugat ;
- 2.5. Bahwa selain itu juga dalam Gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan kongkrit atas dalil-dalil gugatannya tentang perbuatan Tergugat II yang manakah yang dikualifisir sebagai tindakan atau perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata dan atas hal tersebut sangat nyata bahwa atas hal tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur (obscure libel) tidak jelas ;
- 2.6. Bahwa berkaitan dengan itu pula agar lebih menguatkan dalil Tergugat II dalam jawaban ini, terkait dengan hal diatas, maka sebagaimana telah disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3191/K/Pdt/1984 tertanggal



08 Februari 1986, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa suatu perbuatan dianggap Perbuatan Melawan Hukum apabila telah memenuhi empat unsure, sebagai berikut :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- Melanggar hak subyektif orang lain ;
- Melanggar kaidah tata susila ;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat ;

2.7. Bahwa berpijak dari yurisprudensi diatas, apabila dikaitkan dengan mengklasifikasikan secara tegas, rinci dan berurutan atas masing-masing perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan Tergugat, sehingga dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat berakibat tidak jelas dan kabur ;

2.8. Bahwa selain itu juga terdapat alasan lain yang menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan berakibat kabur terkait dalil dalam posita yang menguraikan hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan langsung yang dilakukan Tergugat II dengan kerugian yang di derita oleh Penggugat antara lain :

- a. Bahwa dalam gugatan aquo, Penggugat tidak menjelaskan unsur-unsur perbuatan Tergugat II yang dikualifisir masuk dalam unsur perbuatan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu :
  - Adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum ;
  - Adanya kesalahan dari pihak pelaku ;
  - Adanya kerugian bagi korban ;
  - Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian ;
- b. Bahwa yang dimaksud hubungan sebab akibat dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah kerugian yang diderita korban (Penggugat) adalah akibat langsung dari Perbuatan Melawan Hukum si pelaku (Tergugat II), yang dimaksud hubungan kausalitas adalah hubungan sebab akibat secara factual ;
- c. Bahwa dengan demikian seharusnya Penggugat dalam mendalilkan, menguraikan pula fakta-faktanya berkaitan dengan perbuatan Tergugat III yang secara langsung mengakibatkan kerugian nyata bagi Penggugat baik secara materil maupun immaterial ;



2.9. Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat tidak jelas menguraikan hubungan kausal antara perbuatan Tergugat III yang berkaitan dengan unsur Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan pelanggaran ketentuan formil perbankan, perbuatan pelanggaran Undang - Undang Pelepasan Uang dan Undang – Undang Jabatan Notaris yang secara langsung menyebabkan kerugian nyata bagi Penggugat ;

Bahwa atas uraian diatas sangat patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa menyatakan gugatan tidak jelas dan tidak dapat diterima ;

### 3. EXEPTIO LITIS PENDENTIS ( Sub-Judice)

Bahwa terkait upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat III dalam perkara aquo, Penggugat juga ternyata secara bersama-sama dengan pemilik lainnya (istri Penggugat) atas objek perkara dan dengan sumber permasalahan yang sama Penggugat pada tanggal 10 Agustus 2015 telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dengan Nomor Register : 444/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt. yang mana dalam gugatan tersebut Tergugat II di posisikan sebagai Turut Tergugat II dan kemudian pada tanggal 14 Agustus 2015 Penggugat mengajukan pula gugatan aquo pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Tergugat II ; Bahwa apabila membandingkan kedua perkara dimaksud maka antara dalil posita dan petitum pada gugatan perkara Nomor 444 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan perkara aquo maka pada pokok substansinya adalah sama baik dalam posita perbuatan yang didalilkan maupun petitum yang dimohonkan Penggugat ;

Bahwa substansi antara kedua Gugatan Penggugat kepada Tergugat adalah pada pokoknya yaitu “ perbuatan Tergugat III yang membuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Akta Penjaminan dan Pemberian Kuasa yang dibuat Tergugat II yang dianggap cacat hukum maka menjadi cacat juga pembuatan akta oleh Tergugat III sehingga ;

Bahwa konten permasalahan perkara aquo baik sebagian atau keseluruhan tersebut diatas adalah identik, karena mengandung materi yang sama dengan perkara aquo yang notabene sudah terlebih dahulu diajukan dan masih dalam pemeriksaan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehingga atas fakta tersebut akan membingungkan dan





apabila keduanya dilaksanakan maka tidak menutup kemungkinan akan melahirkan putusan yang saling bertentangan satu sama lain ;

Bahwa terkait dengan fakta diatas maka menurut pendapat M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, penerbit PT. Sina Grafika, halaman 461 yang menyebutkan :

“ Exeptio Litis Pendens adalah sengketa yang digugat Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa di pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhagig) atau masih berlangsung atau masih berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration). Misalnya sengketa yang digugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa pada tingkat banding atau kasasi, atau sedang diproses dalam lingkungan peradilan yang lain “ ;

Bahwa atas alasan-alasan tersebut diatas dan dengan segala kemungkinan akibatnya maka sudah seharusnya gugatan ini tidak dapat diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklard) ;

#### **4. EKSEPSI PEREMPTORIA**

4.1 Bahwa Gugatan Penggugat terhadap Tergugat III dilakukan terhadap permasalahan hukum yang secara hukum faktanya sudah berakhir. Bahwa upaya hukum yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat III atas objek perkara aquo berupa sebidang tanah dimaksud dahulu adalah atas kepemilikan Penggugat yang secara nyata-nyata telah dilakukan eksekusi lelang oleh Tergugat IV berdasarkan Pasal 224 HIR, tanpa ada upaya perlawanan dari Penggugat, maka atas fakta tersebut mengakibatkan pula telah berakhirnya hubungan hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya serta hak dan kewajiban dalam pengikatan Hak Tanggungan antara Penggugat dan Tergugat I ;

4.2 Bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas, maka hal yang menjadi objek gugatan dalam perkara aquo pada faktanya sudah tersingkir sehingga akibat dari itu gugatan yang menyandarkan pada objek perkara aquo juga tidak dapat diperkarakan karena hal yang menjadi objek pun sudah tersingkir dan terselesaikan akibat adanya eksekusi hak tanggungan atas objek perkara ;



Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta diatas maka sudah seharusnya  
Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap apa yang telah diuraikan pada bagian eksepsi, mohon dianggap dimuat kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat III menyangkal / membantah setiap dan seluruh sebagaimana disampaikan Penggugat di dalam Surat Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat ;

### TANGGAPAN ATAS POINT 15

- 1.1 Bahwa Tergugat III membantah atas seluruh dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat Tergugat III cacat hukum dikarenakan dibuat atas dasar Akta Penjaminan dan Pemberian Kuasa No.11 yang dibuat oleh Tergugat II dan atas hal tersebut berakibat Batal Demi Hukum ;
- 1.2 Bahwa dalil tersebut keliru dan tidak berdasar, Penggugatlah yang harus terlebih dahulu membuktikan adanya cacat hukum secara materil pada perjanjian pokoknya yang berakibat batal demi hukum dengan segala akibatnya terhadap perjanjian ikutannya yang dilakukan Tergugat III menjadi batal demi hukum, namun pada faktanya yang ada dalam Gugatan Penggugat justru Penggugat masih mengakui keabsahan perjanjian tersebut dikarenakan Penggugat dalam tuntutananya pada petitum mengakui memiliki kewajiban membayar sebesar Rp. 5.155.803.250,- (lima milyar seratus lima puluh lima juta delapan ratus tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah) yang berarti Penggugat masih mengakui keabsahan perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.09 tanggal 17 Oktober 2013 ;
- 1.3 Bahwa atas fakta sangat jelas dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat III dalam pembuatan Akta dimaksud cacat hukum dan batal demi hukum adalah tidak didasarkan atas fakta hukum dengan sebab akibatb yang jelas sehingga sangat patut kitanya atas dalil tersebut Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menolak dalil Penggugat ;

### TANGGAPAN ATAS POIN 16



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terhadap apa yang telah diuraikan dalam tanggapan pada poin 15, mohon dianggap dimuat kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan ;
4. Bahwa Tergugat membantah seluruh dalil Penggugat yang dinyatakan dalam poin 15 yang menyatakan : “ Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 248/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 249/2013 yang didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungan No.7851/2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan No.7852/2013 harus dinyatakan Batal Demi Hukum, karena didasari oleh akta yang juga cacat hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum “ ;

Bahwa dalil tersebut tidak berdasar dan tidak jelas, akta yang mana yang dimaksud Penggugat cacat hukum dan Penggugatlah yang berkewajiban membuktikannya ;

Sehingga selama belum ada pembuktian yang membuktikan bahwa akta tersebut cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum maka haruslah akta tersebut di anggap sah berikut akibat hukumnya. Sehingga dengan demikian terhadap dalil Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa untuk menolak ;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini kami selaku Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan dengan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat III ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara aquo ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.248/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 249/2013 yang dibuat oleh PPAT Laurensia Siti Nyoman, SH. adalah sah dan berkekuatan hukum berikut segala akibat hukumnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara aquo ;

Atau

Hal.46 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

### 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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya  
(Ex Aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah mengajukan Jawaban tertanggal 14 Desember 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IV membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV dalam jawaban ini ;
2. Eksepsi Kompetensi Relatif ;  
Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini, dengan alasan hukum sebagai berikut :
  - a. Pasal 118 ayat (4) HIR menyebutkan “ Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu ” ;
  - b. Bahwa dalam Pasal 9 ayat (2) Akta Perjanjian Fasilitas Kredit No.09 tanggal 17 Oktober 2013 menyatakan bahwa : “ Kedua pihak sepakat bahwa terhadap perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara ”. Hal ini diperkuat dengan Pasal 12 ayat (1) Akta Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No.10 tanggal 17 Oktober 2013 yang menyatakan bahwa : “ Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Utara....dst ” ;
  - c. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan Undang - Undang berlaku sebagai Undang - Undang bagi mereka yang membuat ;
  - d. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara aquo berkenan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Relatif

Hal.47 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

### 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

serta menyatakan Gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (niet ontvankelijkeverklaard) ;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error in Persona) ;
  - a. Bahwa suatu gugatan harus didasari oleh adanya perselisihan hukum di antara para pihak dalam suatu sengketa atau perselisihan hukum yang timbul sebagai akibat adanya peristiwa hukum atau hubungan hukum di antara para pihak ;
  - b. Bahwa sesuai dalil Penggugat pada posita maupun pada petitum gugatan, tidak ada satu pun dalil yang menyatakan adanya hubungan hukum maupun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV ;
  - c. Bahwa dengan tidak dijelaskannya perselisihan hukum atau hubungan hukum apa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat IV, maka dapat diambil kesimpulan bahwa memang tidak pernah terjadi perselisihan hukum atau hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan Tergugat IV ;
  - d. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No.4K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan :

“ Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum ” ;
  - e. Bahwa dengan tidak dijelaskannya secara spesifik perselisihan hukum atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berkenan mengabulkan eksepsi Error in Persona serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;
4. Eksepsi Gugatan Penggugat Litis Pendentis (obyek sengketa sedang di periksa di pengadilan lain) ;
  - a. Bahwa Penggugat selain mengajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara No.480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 14 Agustus 2015, Penggugat juga mengajukan gugatan yang sama di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan register No. 444/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt tanggal 15 Juli 2015 ;
  - b. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih berlangsung dan sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan lain yang dalam perkara aquo pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehingga hal ini dapat menimbulkan adanya ketidakpastian hukum atas perkara aquo

Hal.48 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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 juga dapat menimbulkan adanya putusan dari dua badan peradilan yang saling bertentangan (kontradiktif) sehingga dapat mengurangi kewibawaan dan mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap badan peradilan di Indonesia ;

- c. Bahwa dengan demikian, maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara aquo berkenan mengabulkan eksepsi Litis Pendentis serta menyatakan Gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard) ;
5. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Exceptie Obscuur Libel) ;
  - a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak jelas ;
  - b. Bahwa agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas serta harus sesuai antara posita dan petitumnya ;
  - c. Bahwa pada petitum gugatan angka 3, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar “ Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ” ;
  - d. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat angka 3, karena dalam posita Gugatan Penggugat tidak ada satu dalil pun yang menguraikan secara spesifik tentang Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat IV ;
  - e. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970, dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan :

“ Mengenai tuntutan konvensi :

Sub b : segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat harus dinyatakan tidak sah (onrechtmatige), akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan yang mana yang onrechtmatig itu ;

Sub c : karena tuntutan-tuntutan sub b tersebut tidak jelas, maka dengan sendirinya tuntutan sub c juga tidak dapat diterima ;

Sub d : karena tuntutan ini tergantung pada dikabulkannya tuntutan pokok, maka tuntutan ini juga harus tidak dapat diterima ” ;



- f. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008 : hal 66) yang menyatakan :
- “ Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscuur libel)...., oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ” ;
- g. Bahwa dikarenakan petitum Penggugat mengenai permohonan agar menyatakan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sementara dalam posita tidak ada satupun dalil yang menjelaskan mengenai Perbuatan Melawan Hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat IV, maka Gugatan Penggugat tersebut sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima ;
- h. Bahwa selain itu mengingat objek sengketa merupakan sebidang tanah dan bangunan, maka Penggugat seharusnya menyebutkan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Namun demikian, karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa, maka objek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi : “ karena suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak / batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima ” ;
- i. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Penggugat telah cacat formil (dhi. Gugatan kabur / tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Tergugat IV untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan mengabulkan eksepsi obscuur libel serta menyatakan Gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat IV membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV dalam jawaban ini ;

Hal.50 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat IV mohon agar semua yang tertuang dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban pokok perkara ini ;
3. Bahwa objek yang dipermasalahkan dalam perkara aquo adalah 2 (dua) bidang tanah berikut bangunannya dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.51/Kebagusan, Surat Ukur No.00220/Kebagusan/2012 atas nama Solichin Gunawan dan SHM No.52/Kebagusan, Surat Ukur No.310/1989 tertanggal 28 April 1989 atas nama Solichin Gunawan (yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa) ;
4. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat pada posita angka 20 dan angka 21 serta petitum angka 10 dan angka 11 yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta Risalah Lelang No.191/2015 tanggal 16 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat IV adalah batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa dapat Tergugat IV tegaskan bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Undang –Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diubah dengan PMK Nomor : 106/PMK.06/2013, sebagai akibat dari tindakan wanprestasi atau cedera janjinya Penggugat atas Perjanjian Kredit No.10 tanggal 17 Oktober 2013 ;
  - b. Bahwa terhadap tindakan wanprestasi Penggugat tersebut, Frederick Rachmat (dhi. Tergugat I) telah mengajukan Permohonan Sita Eksekusi terhadap objek sengketa pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
  - c. Bahwa atas pengajuan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan penetapan No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Selatan dasar Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.10 Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Pemberian Kuasa No.11, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No.11 dan No.12 ;
  - d. Bahwa hal tersebut pada huruf (c) di atas juga telah disepakati dalam akta perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.248/2013 dan Akta Pemberian

Hal.51 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

### 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

Hak Tanggungan No.249/2013 yang telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungan No.7851/2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan No.7852/2013 tanggal 07 Nopember 2013 oleh karenanya perikatan tersebut merupakan Undang – Undang bagi kedua belah pihak (vide Pasal 1338 KUHPerdara) ;

e. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang - Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata ;

f. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 24, Pasal 25 ayat (1) dan Pasal 27 PMK No.93/PMK.06/2010 yang mengatur sebagai berikut :

Pasal 24

“ Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual dan atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum ” ;

Pasal 25 ayat (1)

“ Pembatalan lelang dengan putusan / penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai ” ;

Pasal 27

“ Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

- a. SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada ;
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi ;
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor /

Hal.52 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

### 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

tereksekusi, suami atau istri debitor / tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang ;

- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan / sita eksekusi / sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi ;
- e. Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang ;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ;
- g. Dihapus ;
- h. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan ;
- i. Keadaan memaksa (force majeure) / kahar ;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual / Pemilik Barang atau ;
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang ” ;

Hal tersebut juga sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 No.697 K/Sip/1974 sebagai berikut :

“ Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan ” ;

5. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 4 jawaban di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat IV telah melanggar ketentuan prosedur lelang serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Dalam hal ini, Tergugat IV melaksanakan jual secara lelang terhadap objek sengketa atas penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK No.106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
6. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat IV batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta Risalah Lelang No.191/2015 tanggal 16 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat IV adalah batal demi

Hal.53 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah tidak berdasar hukum sama sekali ;

7. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat pada posita angka 25 dan petitum angka 16 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat I, II, III dan IV membayar ganti rugi secara materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah), karena berdasarkan uraian pada angka 4 sd 6 jawaban diatas tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga tuntutan ganti rugi yang khususnya ditujukan kepada Tergugat IV tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum ;
8. Bahwa tuntutan ganti rugi Penggugat tidak berlandaskan hukum dan ketentuan yang ada sebab tidak diperinci secara tegas sehingga harus ditolak, karena bertentangan dengan Yurisprudensi berikut ini :
  - a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal tanggal 02 Juni 1971 No.117/K/Sip/1971 :

“ Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan ” ;
  - b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal tanggal 18 Desember 1971 No.589/K/Sip/1971 :

“ Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan ” ;
  - c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No.146/1970/Perd/PTB :

“ Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak ” ;
9. Bahwa selain itu tuntutan Penggugat tersebut membuktikan itikad buruk Penggugat dalam mengajukan gugatan aquo, dimana Penggugat terkesan ingin mencari keuntungan dengan seketika dari Para Tergugat, oleh karenanya dalil Gugatan Penggugat ini haruslah ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
10. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat pada posita angka 26 dan petitum angka 17 yang pada pokoknya

Hal.54 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari setiap kali lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

11. Bahwa permintaan uang paksa (Dwangsoom) dimaksud bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.791 K/Sip/1972 menyatakan :
  - a. “Dwangsoom hanya bisa berlaku terhadap perkara Tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu, karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1234 BW ;
  - b. Dwangsoom tidak bisa diterapkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan ” ;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.307 K/Sip/1976 tgl 07 Desember 1976 antara lain menyatakan :
  - a. “Uang paksa (Dwangsoom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang ;
  - b. Dwangsoom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil ” ;

12. Bahwa berdasarkan jawaban angka 10 dan 11 di atas, permintaan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sudah sepantasnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

13. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat pada posita angka 27 dan petitum angka 2, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek sengketa tersebut, karena Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 394/K/Sip/1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan tegas menyatakan bahwa “Barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan / conservatoir beslag”. Dengan demikian, sudah seharusnya permohonan sita jaminan Penggugat ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo ;

14. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat pada posita angka 28 dan petitum angka 19, yang pada pokoknya

Hal.55 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

memohon kepada Majelis Hakim agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding dan kasasi. Karena hal tersebut jelas bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan provisional, bahwa tuntutan putusan serta merta tidak bisa hanya didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari penggugat dan memberikan petunjuk kepada peradilan dibawahnya agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya.....dst ;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis / lampau...dst ;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst ;
- e. Dikabulkannya tuntutan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang jelas tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv ;
- f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ... dst ;
- g. Pokok sengketa mengenai Bezitrecht

15. Bahwa selain itu berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 dengan tegas disebutkan “ setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan : adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama ;
16. Bahwa dikarenakan tidak satu pun ketentuan dalam SEMA tersebut dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya, maka tuntutan Penggugat mengenai putusan serta merta haruslah ditolak ;
17. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Tergugat IV tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum ;

Hal.56 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

### 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 alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;
- atau

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 23 November 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM KONPENSI**

### **Dalam Eksepsi**

#### **A. EXEPTIO DOMINII**

Bahwa dengan telah dilaksanakannya lelang eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kebagusan II, Jl. Melati No.6, RT.009 RW.006, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kodya Jakarta Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.51/Kebagusan, Surat Ukur No.00220/Kebagusan/2012, tanggal 18 September 2012 dan Sertipikat Hak Milik No.52/Kebagusan, Surat Ukur No.00310/Kebagusan/1989, tanggal 28 April 1989 telah beralih hak kepemilikannya berdasarkan risalah lelang No.191/2015 dimana pelaksanaan lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06.2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

Hal.57 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



Hal tersebut sebagaimana ditetapkan dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.294.K/Sip/1971, yang kaidah hukumnya menetapkan :

“ Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum ” ;  
Dan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1326.K/Sip/1982 tanggal 19 Agustus 1982 dalam kaidah hukumnya menyebutkan :

“ Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri berupa penjualan lelang atas obyek sengketa, berupa sebuah rumah dan tanahnya, melalui Kantor Lelang Negara. Sejak saat Juru Lelang menyatakan bahwa rumah tersebut jatuh terjual kepada pembeli lelang, maka pada saat itu pula secara yuridis hak kepemilikan semula (tereksekusi) berpindah kepada si pembeli lelang. Konsekuensi yuridisnya, pembeli melalui lelang atas rumah tersebut mempunyai hak untuk menuntut pengosongan tersebut dari penghuninya melalui Pengadilan yang memerintahkan eksekusi penjualan lelang rumah aquo sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku ” ;  
Bahwa dengan beralihnya alas hak kepemilikan atas obyek aquo berdasarkan Risalah Lelang No.191/2015 tertanggal 22 Juni 2015 secara yuridis Penggugat sudah tidak lagi memiliki hak atas tanah aquo. Dengan demikian menurut hukum Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan tanah aquo dan tidak memiliki kapasitas serta kualifikasi untuk mengajukan gugatan aquo (legitime persona standi in judicio), sebagaimana disyaratkan dalam doktrin hukum dan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung tersebut diatas ;

Dengan demikian maka obyek tanah dan bangunan yang menjadi obyek Gugatan Penggugat adalah bukan menjadi milik Penggugat lagi ;

## B. EKSEPSI LITIS PENDENTIS

Bahwa Penggugat selain mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara No.480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tertanggal 14 Agustus 2015 ini, pada saat yang sama juga mengajukan gugatan yang pada pokoknya sama di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan register perkara No.444/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Bar. tertanggal 15 Juli 2015 ;

Dengan demikian terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih tergantung atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan lain, yang dalam perkara aquo pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Hal ini selain dapat menimbulkan

Hal.58 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.





adanya ketidakpastian hukum atas perkara aquo juga dapat menimbulkan adanya putusan dari dua badan peradilan yang saling bertentangan (kontradiktif) ;

### **C. EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

Bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah menyebutkan Dokter Baron Harum (Raymond) S., sebagai Turut Tergugat I. Namun faktanya Turut Tergugat I tidak pernah melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Penggugat ;

Sebagaimana Pasal 1340 KUHPerdara yang menyebutkan :

“ Perjanjian hanya berlaku antara Pihak yang membuatnya ” ;

Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah Error in Persona / salah pihak ;

Berdasarkan alasan hukum tersebut di atas, maka Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena tidak beralasan hukum ;

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon agar seluruh dalil-dalil yang telah di sampaikan pada bagian Eksepsi mohon dianggap termasuk dalam bagian dari Jawaban Turut Tergugat I pada bagian Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Turut Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I ;
3. Menanggapi dalil Penggugat dalam gugatannya angka 1, yang menyatakan Penggugat merupakan pemilik asal atas obyek lelang ;

Bahwa melalui Lelang Eksekusi tanggal 04 Juni 2015 yang dilaksanakan oleh Tergugat IV dengan obyek sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.51/Kebagusan, Surat Ukur No.00220/Kebagusan/2012 tanggal 18 September 2012 dan Sertipikat Hak Milik No.52/Kebagusan, Surat Ukur No.00310/Kebagusan/1989, tanggal 28 April 1989, yang beralamat di Kebagusan II, Jl. Melati No.6, RT.009, RW.006, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel., telah dilelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.191/2015, tertanggal 22 Juni 2015. Maka hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan atas obyek aquo sudah beralih kepada Turut Tergugat I sebagai pembeli lelang ;

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1326 k/Sip/1982, tanggal 19 Agustus 1982, dalam kaidah hukumnya menyebutkan :

“ Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri berupa penjualan lelang atas obyek sengketa, berupa sebuah rumah dan tanahnya, melalui Kantor Lelang Negara. Sejak saat Juru Lelang menyatakan bahwa rumah tersebut jatuh terjual kepada pembeli lelang (yaitu Penggugat), maka pada saat itu pula secara yuridis hak kepemilikan semula (tereksekusi) berpindah kepada si pembeli lelang. Konsekuensi yuridisnya, pembeli melalui lelang atas rumah tersebut mempunyai hak untuk menuntut pengosongan tersebut dari penghuninya melalui pengadilan yang memerintahkan eksekusi penjualan lelang rumah aquo sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku ” ;

Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik sah atas obyek aquo sudah tidak dibenarkan oleh Undang - Undang. Oleh karena itu dalil Penggugat ini sudah seharusnya ditolak ;

4. Menanggapi dalil Penggugat pada gugatannya angka 2 sampai dengan angka 19, bahwa bukan merupakan kapasitas Turut Tergugat I untuk menjawabnya mengingat Turut Tergugat I tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan Penggugat. Oleh karena itu Turut Tergugat I menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo ;

5. Menanggapi dalil Penggugat pada gugatannya angka 20 dan 21, yang menyatakan pelaksanaan lelang cacat hukum dan batal demi hukum ;

Bahwa pada tanggal 04 Juni 2015 dilaksanakan lelang eksekusi atas obyek aquo dimana Tergugat IV menyatakan bahwa segala persyaratan untuk pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut tetap dilanjutkan ;

Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak dapat dilakukan diantaranya melalui

Hal.60 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli, tukar menukar, hibah, perbuatan hukum lainnya dan juga melalui lelang. Lebih tegas lagi pada Pasal 41, proses lelang yang sudah dilaksanakan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Maka lelang tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum ;

Putusan Perkara No.1068.K/Pdt/2008, yang didalam pertimbangan hukumnya menyebutkan :

- “ Bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan ” ;
- “ Bahwa pembeli lelang yang beritikad baik oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar ” ;
- “ Bahwa kalau kemudian ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan menyatakan putusan berkekuatan hukum tetap tidak mengikat, maka tidak dapat dipakai alasan untuk membatalkan lelang. Yang dapat dilakukan yang bersangkutan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang ” ;

Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan lelang yang dilaksanakan Tergugat IV adalah cacat hukum dan sepatutnya dibatalkan, adalah dalil yang mengada-ada. Oleh karena itu dalil Penggugat ini sudah seharusnya ditolak ;

6. Menanggapi dalil Penggugat dalam gugatannya angka 23 dan 24, yang menyatakan batal kemenangan Turut Tergugat I dalam proses lelang serta diharuskan untuk mengembalikan dokumen kepemilikan obyek lelang kepada Penggugat ;

Bahwa pada pengumuman lelang eksekusi melalui media masa harian “ Rakyat Merdeka ” tanggal 06 Mei 2015 dan tanggal 21 Mei 2015 berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel., telah ditentukan harga limit obyek lelang eksekusi sebesar Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah). Sejak dari awal pelaksanaan proses lelang diikuti oleh 6 (enam) orang peserta lelang berjalan dengan baik, di mulai dari pembukaan harga Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) proses penawaran semakin meningkat. Di saat Turut Tergugat I berada di posisi penawaran Rp. 8.805.000.000,- (delapan milyar delapan ratus lima juta rupiah) sudah tidak ada lagi yang memberikan penawaran tertinggi

Hal.61 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Turut Tergugat I dinyatakan sebagai pembeli lelang obyek aquo;

Bahwa Turut Tergugat I melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dengan membayar biaya-biaya atas :

- Pokok Lelang sebesar Rp. 8.805.000.000,- (delapan milyar delapan ratus lima juta rupiah) ;
- Bea Lelang sebesar Rp. 176.100.000,- (seratus tujuh puluh enam juta seratus ribu rupiah) ;
- BPHTB sebesar Rp. 436.250.000,- (empat ratus tiga puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan selama beberapa tahun kebelakang sebesar Rp. 32.016.286,- (tiga puluh dua juta enam belas ribu dua ratus delapan puluh enam rupiah) ;
- Pencabutan / Pengangkatan Sita sebesar Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) ;
- Royalti atas 2 Hak Tanggungan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;
- Bea Peralihan Hak karena lelang (balik nama 2 sertifikat) sebesar Rp. 5.203.189,- (lima juta dua ratus tiga ribu seratus delapan puluh sembilan rupiah) ;

Sehingga total biaya-biaya yang dikeluarkan Turut Tergugat I terkait pembelian melalui lelang sampai dengan didaftarkanya peralihan hak tersebut sebesar Rp. 9.455.869.475,- (sembilan milyar empat ratus lima puluh lima juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu empat ratus tujuh puluh lima rupiah). Oleh karena itu andaikata lelang aquo dibatalkan akan menimbulkan kerugian yang nyata bagi Turut Tergugat I ;

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) :

- No.323.K/SIP/1968, yang menyatakan bahwa pembeli lelang eksekusi harus dilindungi ;
- No.314.K/TUN/1996, tertanggal 29 Juli 1998, yang pada intinya menyatakan bahwa pembeli lelang eksekusi pengadilan yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara harus mendapat perlindungan hukum ;

Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan batal kemenangan Turut Tergugat I dalam proses lelang serta diharuskan untuk mengembalikan dokumen kepemilikan obyek lelang kepada Penggugat

Hal.62 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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)



adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan mengada-ada. Oleh karena itu dalil Penggugat ini sudah seharusnya ditolak ;

7. Bahwa kriteria perbuatan melawan hukum adalah :

- a. Melanggar hak subyektif orang lain ;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku ;
- c. Bertentangan dengan kaedah kesusilaan dan ;
- d. Bertentangan dengan kepatutan ;

Dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan sama sekali perbuatan manakah yang dilakukan Turut Tergugat I yang termasuk kriteria Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas. Dengan demikian jelas terlihat Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;

8. Bahwa oleh karena tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Turut Tergugat I, maka secara logis sudah seharusnya tidak ada hukuman apapun termasuk ganti kerugian atau uang paksa yang harus dibebankan kepada Turut Tergugat I, sehingga Gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak ;

9. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya angka 27 yang memohonkan dilakukannya sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Melati No. 6, RT.009 RW.06, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 51/Kebagusan, Surat Ukur No.00220/Kebagusan/2012, tertanggal 18 September 2012 dan Sertipikat Hak Milik No.52/Kebagusan, Surat Ukur No.00310/Kebagusan/1989, tertanggal 28 April 1989 karena obyek tersebut telah beralih hak kepemilikannya berdasarkan risalah lelang No. 191/2015 dimana pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

10. Bahwa Turut Tergugat I mohon kebijaksanaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menolak dalil Gugatan Penggugat yang telah memohonkan agar putusan perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad), karena tidak beralasan hukum ;

#### **DALAM REKONPENSI**

Selanjutnya perkenankan Kami, Turut Tergugat I mengajukan Gugatan Rekonpensi (gugat balik) terhadap Penggugat. Oleh karena itu didalam





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian Gugatan Rekonpensi ini untuk selanjutnya kedudukan Turut Tergugat I dalam Konpensi menjadi "Penggugat Rekonpensi" sedangkan kedudukan Penggugat dalam Konpensi menjadi "Tergugat Rekonpensi";

Penggugat Rekonpensi mohon agar terhadap dalil-dalil yang telah Penggugat Rekonpensi sampaikan pada bagian Konpensi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonpensi ini ;

Adapun posita Gugatan Rekonpensi ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi mengetahui adanya lelang dari pengumuman pertama dan kedua eksekusi pelelangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di harian surat kabar "Rakyat Merdeka" pada tanggal 06 Mei 2015 dan 21 Mei 2015 atas barang-barang berupa :

- Sebidang tanah seluas kurang lebih 2.077m<sup>2</sup>, berikut bangunan rumah permanen yang berdiri diatasnya seluas 465 m<sup>2</sup> dengan sertifikat masing-masing :

- a. Sertipikat Hak Milik No.51/Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Surat Ukur No. 00220/Kebagusan/2012, tanggal 18 September 2012 seluas 1.051 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Solichin Gunawan dan ;

- b. Sertipikat Hak Milik No.52/Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Surat Ukur No.00310/Kebagusan/1989, tanggal 28 April 1989, seluas 1.026 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Solichin Gunawan ;

Demikian juga berikut segala sesuatu yang didirikan dan / atau tertanam diatasnya yang karena sifat dan penggunaannya dapat dianggap sebagai benda tidak bergerak terutama sebuah rumah tinggal berikut turutannya setempat dikenal Kebagusan II, Jl. Melati No. 6, RT.009 RW.006, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kodya Jakarta Selatan, berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel., telah ditentukan harga limit obyek lelang eksekusi sebesar Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) ;

2. Bahwa dengan adanya pengumuman lelang aquo, Penggugat ikut menjadi peserta lelang dengan menyetor uang jaminan peserta lelang sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ke rekening penampunan lelang KPKNL Jakarta IV melalui Bank BCA pada tanggal 29 Mei 2015 ;

Hal.64 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada hari pelaksanaan lelang tanggal 04 Juni 2015, ada 6 (enam) peserta lelang yang memenuhi syarat. Lelang dimulai dari harga pembukaan Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) dengan proses penawaran yang semakin meningkat. Dari proses tawar menawar diantara peserta lelang, diperoleh penawaran tertinggi terakhir terhadap obyek lelang aquo dengan harga penawaran sebesar Rp. 8.805.000.000,- (delapan milyar delapan ratus lima juta rupiah) yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi. Oleh karena harga penawaran tertinggi terakhir telah mencapai / melampaui harga limit yang ditetapkan oleh penjual, maka Penggugat Rekonpensi disahkan sebagai pembeli pada pelaksanaan lelang ini ;
4. Bahwa setelah Penggugat Rekonpensi dinyatakan sebagai Pemenang lelang, kemudian Penggugat Rekonpensi menyelesaikan segala biaya administrasi dengan rincian sebagai berikut :
  - Pokok Lelang sebesar Rp. 8.805.000.000,- (delapan milyar delapan ratus lima juta rupiah) ;
  - Bea Lelang sebesar Rp. 176.100.000,- (seratus tujuh puluh enam juta seratus ribu rupiah) ;
  - BPHTB sebesar Rp. 436.250.000,- (empat ratus tiga puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
  - Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan selama beberapa tahun kebelakang sebesar Rp. 32.016.286,- (tiga puluh dua juta enam belas ribu dua ratus delapan puluh enam rupiah) ;
  - Pencabutan / Pengangkatan Sita sebesar Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) ;
  - Royalti atas 2 Hak Tanggungan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;
  - Bea Peralihan Hak karena lelang (balik nama 2 sertifikat) sebesar Rp. 5.203.189,- (lima juta dua ratus tiga ribu seratus delapan puluh sembilan rupiah) ;Sehingga total biaya-biaya yang dikeluarkan Penggugat Rekonpensi terkait pembelian melalui lelang sampai dengan didaftarkannya peralihan hak tersebut sebesar Rp. 9.455.869.475,- (sembilan milyar empat ratus lima puluh lima juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu empat ratus tujuh puluh lima rupiah) ;
5. Bahwa Penggugat Rekonpensi memberikan surat Somasi I, II dan III kepada Tergugat Rekonpensi agar mengosongkan secara sukarela

Hal.65 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

- tanah dan bangunan obyek barang lelang aquo, karena hak kepemilikannya telah beralih kepada Penggugat Rekonpensi ;
6. Bahwa dengan tidak dihiraukannya somasi tersebut, pada tanggal 07 Juli 2015, Penggugat Rekonpensi mengajukan permohonan eksekusi pengosongan sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Risalah Lelang No.191/2015, tertanggal 16 Juni 2015 kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
  7. Bahwa bukannya mengosongkan secara sukarela obyek tanah dan bangunan aquo, justru Tergugat Rekonpensi mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan register perkara Nomor : 444/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Bar., tanggal 15 Juli 2015, dengan mendudukkan Penggugat Rekonpensi sebagai Tergugat I dan juga gugatan aquo ;
  8. Bahwa pada tanggal 20 Agustus 2015, Penggugat Rekonpensi mengajukan Permohonan Angkat Sita kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Permohonan ini dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel., tertanggal 09 Oktober 2015 ;
  9. Bahwa atas kedua Sertipikat Hak Milik aquo pada tanggal 27 Oktober 2015, Penggugat Rekonpensi mengajukan Roya Hak Tanggungan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan dan kemudian pada tanggal 03 Nopember 2015, Penggugat mengajukan pendaftaran peralihan hak, karena lelang (balik nama) kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan;
  10. Bahwa sejak Penggugat Rekonpensi menyelesaikan kewajibannya terkait pembelian tanah dan bangunan aquo melalui mekanisme lelang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai saat ini Penggugat Rekonpensi tidak dapat menikmati / menguasai tanah dan bangunan aquo. Namun justru harus menghadapi upaya hukum gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
  11. Bahwa dengan demikian, telah terbukti atas tindakan / perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi secara nyata telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sehingga karenanya diwajibkan untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi :

Hal.66 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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)



“ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ” ;

12. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi, menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi dengan perincian sebagai berikut :

- Materil :	
- Pokok Lelang	Rp. 8.805.000.000,-
- Bea Lelang	Rp. 176.100.000,-
- BPHTB	Rp. 436.250.000,-
- Tunggakan PBB	Rp. 32.016.286,-
- Pencabutan / Pengangkatan Sita	Rp. 1.200.000,-
- Roya 2 Hak Tanggungan	Rp. 100.000,-
- Balik nama 2 sertifikat	Rp. 5.203.189,-

Sehingga total kerugian materil Rp.

9.455.869.475,-(sembilan milyar empat ratus lima puluh lima juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu empat ratus tujuh puluh lima rupiah) ;

- Immateril :
- Kerugian karena tidak dapat menikmati dan / atau menguasai hasil dari pembelian melalui lelang aquo sehingga apabila tanah tersebut dijual diperkirakan akan laku dengan harga pasaran Rp. 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) ;
- Terganggunya waktu dan pikiran yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun jika diperkirakan dapat disetarakan dengan nominal uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (duamilyar rupiah) ;

Sehingga total kerugian immateril Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) ;

13. Bahwa disamping hukuman ganti kerugian tersebut, sudah sepantasnya Tergugat Rekonpensi dihukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Kebagusan II, Jl. Melati No.6, RT.009 RW.006, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kodya Jakarta Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 51/Kebagusan, Surat Ukur No. 00220/Kebagusan/2012, tanggal 18 September 2012 dan Sertipikat Hak Milik No.52/Kebagusan, Surat Ukur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.00310/Kebagusan/1989, tanggal 28 April 1989, untuk kemudian diserahkan kepada Penggugat Rekonpensi ;

14. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi ini didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan juga karena adanya alasan yang mendesak, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR mohon perkenan Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada bantahan / verzet, banding maupun kasasi ;
15. Bahwa guna menghindari pengingkaran putusan dalam perkara ini, maka Tergugat Rekonpensi dibebani upaya paksa untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan aquo dan penggantian kerugian sehingga apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini maka dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak Putusan Pengadilan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

Berdasarkan seluruh uraian baik dalam Konpensi dan Rekonpensi diatas, maka Turut Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonpensi mohon dengan segala hormat agar kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM KONPENSI**

### **Dalam Eksepsi**

Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya ;

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

## **DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 04 Juni 2015 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.045/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel., adalah sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang No.191/2015 tanggal 22 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV adalah sah dan berkekuatan hukum ;

Hal.68 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### *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

5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonsensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Kebagusan II, Jl. Melati No.6, RT.009 RW.006, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kodya Jakarta Selatan, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.51/Kebagusan, Surat Ukur No.00220/Kebagusan/2012, tanggal 18 September 2012 dan Sertipikat Hak Milik No.52/Kebagusan, Surat Ukur No.00310/Kebagusan/1989, tanggal 28 April 1989, untuk kemudian diserahkan kepada Penggugat Rekonsensi ;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonsensi baik Materil maupun Immateril sebesar dengan rincian sebagai berikut :
  - Materil : Rp. 9.455.869.475,-
  - Immateril : Rp. 15.000.000.000,-T O T A L : Rp. 24.455.869.475,- (dua puluh empat milyar empat ratus lima puluh lima juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu empat ratus tujuh puluh lima rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari atas kelalaiannya melaksanakan putusan ini, terhitung sejak Putusan Pengadilan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini ;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij vooraad) walaupun ada upaya Hukum Banding maupun Kasasi ;
10. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau :

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, Kami mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, Putusan SELA Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 480/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. pada tanggal 30 Maret 2016 telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya berisi sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengenai Eksepsi Kompetensi Relatif ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo ;
3. Memerintahkan untuk melanjutkan pemeriksaan perkara aquo ;

Hal.69 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

### Disclaimer

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



4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, Putusan AKHIR Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. pada tanggal 15 Juni 2016 telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya berisi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

.....Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA :**

.....Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI :**

.....Menyatakan Gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :**

.....Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.551.000,- (dua juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Juni 2016 Nomor 480/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel tersebut para Pembanding semula para Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 23 Juni 2016 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding. Nomor 480/PDT.G/2017/PN.JKT.Sel yang dibuat oleh I Gde Ngurah Arya Winaya S.H.,M.H., Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat tersebut telah diberitahukan Kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 9 Agustus 2016, kepada Terbanding II,III semula Tergugat II,III pada tanggal 8 Agustus 2016, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 8 Agustus 2016 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 8 Agustus 2016 dan 29 Agustus 2016 serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 4 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum para Pembanding semula para Penggugat mengajukan memori banding pada tanggal 26 Agustus 2016 diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 31 Agustus 2016 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 6 September 2016, kepada Terbanding II,III semula Tergugat II,III

Hal.70 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 2 September 2016 kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 8 Agustus 2016 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 7 Agustus 2016 serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 24 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terbanding II,III semula Tergugat II, III mengajukan kontra memori banding pada tanggal 14 Oktober 2016 diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 17 Oktober 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada para Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2017, tanggal 20 Oktober 2016, tanggal 14 Agustus 2016, tanggal 14 Agustus 2016, tanggal 14 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terbanding IV semula Tergugat IV mengajukan kontra memori banding pada tanggal 11 Oktober 2016 diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Oktober 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada para Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2017, tanggal 20 Oktober 2016, tanggal 14 Agustus 2016, tanggal 14 Agustus 2016, tanggal 14 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada para Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2016, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 9 Agustus 2016, kepada Terbanding II,III semula Tergugat II,III pada tanggal 4 Agustus 2016 dan 9 Agustus 2016, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 8 Agustus 2016 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada 8 Agustus 2016 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat tanggal 4 Agustus 2016;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima.

Hal.71 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya tanggal 26 Agustus 2016, menyatakan keberatan atau dengan kata lain tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding/Penggugat dengan tegas menolak pertimbangan Judex Factie yang dalam pertimbangannya secara implisit mengarah kepada tidak adanya perbuatan melawan hukum oleh para Terbanding /para Tergugat.
- Judex Factie justru condong kepada wanprestasi dari pada perbuatan melawan hukum yang dikemukakan oleh Pembanding/Penggugat dalam gugatannya.
- Judex factie tidak pernah mempertimbangkan secara seksama perbuatan melawan hukum Terbanding I/Tergugat I yang telah melakukan pelanggaran pelepasan uang dan perbankan dengan melakukan penggadaan uang tanpa ijin dan tidak pernah disangkal oleh Terbanding I.
- Judex Factie tidak pernah mempertimbangkan secara seksama perbuatan melawan hukum Terbanding II/Tergugat II yang telah membuat Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No. 10 dan Akta Penyerahan Jaminan dan Pemberian kuasa No.11, tanggal 17 Oktober 2013 dengan prosedur perbuatan yang seenaknya , isi akata yang ngawur dan penomoran akta yang kacau balau sehingga cacad hukum dan harus batal demi hukum.
- Judex Factie tidak pernah mempertimbangkan secara seksama bahwa **Surat Kuasa Memasang Hak Tanggung No.11/2013 dan No.12/2013** yang dibuat oleh Terbanding II/Tergugat II cacad hukum.
- Judex Factie tidak pernah mempertimbangkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding III/Tergugat III secara seksama yang telah membuat **Akta Pemberian Hak Tanggung No. 248/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggung No. 249/2013 yang dibuat oleh Terbanding III/Tergugat III tanggal 18 Oktober 2013** yang nyata-nyata cacad hukum harus batal demi hukum karena dibuat berdasarkan akata-akata yang cacad hukum.
- Judex Factie tidak pernah mempertimbangkan secara seksama bahwa **Sertifikat Hak Tanggung No. 7851/2013 dan Sertifikat Hak Tanggung No. 7852/2013 tanggal 07 Nopember 2013** yang dibuat oleh Turut Terbanding II harus batal demi hukum karena dibuat berdasarkan akta-akta yang cacad hukum.

Hal.72 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

- Judex Factie tidak pernah mempertimbangkan secara seksama bahwa Putusan **Penetapan Eksekusi No. 45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 September 2014 cacad hukum** harus batal demi hukum karena dibuat berdasarkan akta-akta yang cacad hukum.
- Judex Factie tidak pernah mempertimbangkan secara seksama bahwa pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL cacad hukum karena didasarkan kepada putusan Penetapan Eksekusi No. 45/Eks.HT/ 2014/ PN.Jkt.Sel. yang dibuat berdasarkan akta-akta cacad hukum. Dan tidak pernah diakui keberadaannya oleh Terbanding II/Tergugat II sebagai Notaris pembuat Akta. Oleh karenanya kemenangan Turut Terbanding I terhadap lelang yang didasarkan pada putusan Penetapan Eksekusi No. 45/Eks.HT/2014/PN.Jkt.Sel. harus dibatalkan.
- Judex Factie dalam membuat pertimbangan tampak masih ambigu, membingungkan dan sama sekali tidak menelaah dengan seksama dalil-dalil Penggugat dalam gugatan aquo dan fakta yang terkuak dalam persidangan . Sehingga putusan yang diambil tidak sesuai dengan fakta persidangan dan alat bukti termasuk kesaksian yang telah disampaikan para saksi dipersidangan.
- Bahwa kesaksian Mustofa jamaludin yang menyatakan kedua akata sudah dibacakan secara teliti dan satu persatu sebelum dilakukan penandatanganan.Akan tetapi justru ini yang menjadi keanehan dan merupakan pembiaran bahkan mungkin menutupi kesalahan atas akata yang dibuat Terbanding II/ Tergugat II yang drafnya tidak dibuat sendiri.
- Bahwa didalam bukti tertulis yang disampaikan oleh Tergugat I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding IV/Tergugat IV dan Turut Termohon I/Turut Tergugat I telah menyertakan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit No.9 dan Akta Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa No.10 keduanya tertanggal 17 Oktober 2016 dibuat oleh Vita Cahyo Jati, SH.MH. Notaris di Depok.
- Bahwa Terbanding I/Tergugat I mengajukan Penetapan Eksekusi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Dokumen.

Menimbang, bahwa Terbanding II,III semula Terguga II,III didalam Kontra memori bandingnya masing-masing pada tanggal 14 Oktober 2016, atau dengan kata lain mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Majelis Hakim dengan putusan sebagai berikut:

Hal.73 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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

- Menolak seluruhnya dalil dan petitem yang termuat dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat.
- Menerima dan mengabulkan seluruh dalil yang dimuat dalam Kontra Memori banding yang diajukan Kuasa Hukum Terbanding II/Tergugat II.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.480/Pdt.G/2015/PN.jkt.Sel.
- Menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Terguga IV didalam Kontra memori bandingnya tanggal 11 Oktober 2016, atau dengan kata lain mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Majelis Hakim dengan putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding dari Para Pembanding (semula Para Penggugat) untuk seluruhnya.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.480/Pdt.G/2015/PN.jkt.Sel. tanggal 15 Juni 2016.
- Menghukum Para Pembanding (semula Para Penggugat) untuk membayar biaya perkara.

Atau Apabila Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I didalam Kontra memori bandingnya tanggal 14 September 2016, atau dengan kata lain mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Majelis Hakim dengan putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding dari Para Pembanding untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya Permohonan Banding dari Pembanding dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menolak dalil-dalil Pemohon Banding untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 15 Juni 2016;
- Menghukum kepada Pemohon Banding untuk membayar biaya perkara ini.

Atau , jika Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Hal.74 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

#### 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 Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 15 Juni 2016, memori banding dari Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Tergugat II,III, IV serta Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, maka tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karenanya Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya, telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka, pertimbangan-pertimbangan hukum peradilan tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 15 Juni 2016 dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat berada di pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun peradilan tingkat banding maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan, akan peraturan perundang-undangan dan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Juni 2016 Nomor 480/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta pada hari ini **Kamis** tanggal **28 Maret 2019** oleh kami

Hal.75 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.

### 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

SUDIRMAN, WP S.H., M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, DAHLIA BRAHMANA, S.H., M.H. dan DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 02/PEN/PDT/ 2019/ PT.DKI tanggal 11 Januari 2019 ditunju untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **8 April 2019** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan NY. MAWARTI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

DAHLIA BRAHMANA, S.H., M.H..

SUDIRMAN, WP, S.H., M.H.

DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

NY. MAWARTI, S.H.

- Perincian biaya banding :

- 1. Materai : Rp 6.000,00
- 2. Redaksi : Rp 10.000,00
- 3. Pemberkasan : Rp 134.000,00
- Jumlah : Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal.76 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.





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

Hal.78 Putusan No.2/Pdt /2019/PT.DKI.