



**PUTUSAN**  
**Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ny. Paimah**, bertempat tinggal di Pondok Randu, Rt.003/Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

1. **Tn. Mukhtar Nurdin**, bertempat tinggal di jalan Umbut Blok H.18, Rt.005/Rw.007, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, sekarang sudah tidak dapat diketahui lagi keberadaannya, sebagai **Tergugat I**;
2. **Tn. Ngaeni Rochman**, bertempat tinggal di jalan Raya Kebayoran Lama No.20, Rt.001/Rw.002, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, sekarang sudah tidak dapat diketahui lagi keberadaannya, baik di dalam maupun di luar wilayah hukum negara Republik Indonesia, sebagai **Tergugat II**;
3. **Notaris Ppat Eki Nur Jana, S.H., M.Kn**, bertempat tinggal di Komplek Green Garden Blok I-9, Jln. Panjang, No.20, Kedoya Utara, Kebon Jeruk, Jakarta Barat; , sebagai **Tergugat III**;
4. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat**, bertempat tinggal di Komplek Permata Buana, Jl. Kembangan Raya, Kel. Kembangan Utara, Kec. Kembangan, Jakarta Barat; , sebagai **Tergugat IV**;
5. **PT. Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Pembantu Jakarta Kota**, bertempat tinggal di Jalan Lada No.1, Jakarta Barat, sebagai **Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

*Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt*



Setelah mendengar saksi – saksi Penggugat;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Desember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 26 Desember 2019 dalam Register Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Br, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atas-nya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02 Nopember 2004 No.06774/ Duri Kosambi/04, terletak di jalan raya Pondok Randu, Rt.003/Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Keca-matan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat (sebidang tanah dan bangunan mana selanjutnya disebut sebagai “**Obyek Sengketa**”);
2. Bahwa PENGGUGAT bersama keluarganya, telah menempati tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut di atas sejak sekitar tahun 1990 hingga saat ini, tanpa masalah hukum apapun dan dengan siapapun;
3. Bahwa pada tahun 2008, PENGGUGAT bermaksud mencari pinjaman uang untuk tambahan modal usaha, hingga pada akhirnya berkenalan dengan TERGUGAT II yang menyatakan bersedia membantu PENGGUGAT guna mencari pinjaman uang dimaksud;
4. Bahwa sehubungan dengan maksud tersebut, maka berdasarkan “Surat Pernyataan” tertanggal 31 Juli 2008, PENGGUGAT telah menitipkan Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi sebagaimana tersebut pada poin 1 (satu) di atas kepada TERGUGAT II untuk diproses sebagai ajuan kredit pinjaman;
5. Bahwa atas “bantuan” dari TERGUGAT II tersebut, akhirnya PENGGUGAT berhasil mendapatkan pin-jaman uang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), yang menurut TERGUGAT II uang pinjam-an tersebut adalah berasal dan milik dari TERGUGAT I;
6. Bahwa sehubungan dengan adanya transaksi pinjam meminjam uang sebagaimana dimaksud di atas, maka oleh TERGUGAT II, PENGGUGAT juga diminta untuk menandatangani surat perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, sebagai pemilik uang pinjaman, dimana dalam kesepakatan terse-but antara lain ditentukan bahwa PENGGUGAT

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Br



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima uang dari pemilik dana (TERGUGAT I) dan menggunakannya untuk usaha yang dianggap menguntungkan;

7. Bahwa atas adanya utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana dimaksud pada poin 5 (lima) di atas, maka hal ini tentu membawa konsekwensi bagi PENGUGAT untuk mengembalikan uang (membayar utang) tersebut kepada TERGUGAT I;
8. Bahwa atas konsekwensi tersebut, PENGUGAT telah pernah mencicil utangnya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada TERGUGAT I, yang dibayarkan oleh PENGUGAT melalui TERGUGAT II;
9. Bahwa selang beberapa waktu kemudian, PENGUGAT bermaksud untuk melakukan cicilan lanjutan dan/ atau pelunasan atas utang tersebut dengan cara berusaha menghubungi dan menemui TERGUGAT II sesuai dengan alamat rumah yang diketahui oleh PENGUGAT. Namun upaya tersebut tidak pernah membuahkan hasil, karena TERGUGAT II sudah tidak berada di alamat yang diketahui oleh PENGUGAT tersebut, bahkan sekarang PENGUGAT sudah tidak dapat mengetahui lagi keberadaan dari TERGUGAT II, baik di dalam maupun di luar wilayah hukum negara Republik Indonesia;
10. Bahwa atas kondisi tersebut, kemudian PENGUGAT mencoba berusaha menghubungi dan menemui TERGUGAT I secara langsung sesuai dengan alamat rumah yang diketahui oleh PENGUGAT. Namun upaya tersebut tidak pernah membuahkan hasil, karena TERGUGAT I tidak pernah berada di alamat yang diketahui oleh PENGUGAT tersebut, bahkan sekarang PENGUGAT juga tidak dapat mengetahui lagi keberadaan dari TERGUGAT I, baik di dalam maupun di luar wilayah hukum negara Republik Indonesia;
11. Bahwa walhasil waktu terus berjalan sampai dengan sekian lama, hingga pada akhirnya pada bulan Oktober 2019, PENGUGAT yang bertempat tinggal di atas tanah dan bangunan obyek sengketa di atas telah didatangi oleh seseorang bernama bapak Kamiran yang mengaku sebagai petugas dari TERGUGAT V dan memberitahukan bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa yang ditinggali oleh PENGUGAT bersama keluarganya tersebut masuk dalam daftar lelang;
12. Bahwa selain itu, bapak Kamiran juga menyarankan, apabila PENGUGAT menginginkan tanah dan bangunan obyek sengketa a quo tidak "jatuh" menjadi milik orang lain dikarenakan lelang tersebut, maka PENGUGAT harus mengikuti proses lelang yang akan dilaksanakan oleh TERGUGAT V atau membayar utang TERGUGAT I pada TERGUGAT V, yang pada saat ini

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

#### 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

sudah mencapai sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

13. Bahwa mendengar informasi tersebut, PENGGUGAT merasa sangat terkejut dan tidak habis pikir, bagaimana ceritanya proses lelang tersebut bisa sampai terjadi. Karena sebagaimana telah dijelaskan di atas, selama ini tanah dan bangunan obyek sengketa yang dimiliki dan ditempati PENGGUGAT bersama keluarganya sejak sekitar tahun 1990 hingga saat ini tidak pernah mempunyai masalah hukum apapun dan dengan siapapun, terkecuali hanya sebatas adanya utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, sebagaimana diurai pada posita poin 4 (empat) dan 5 (lima) di atas;
14. Bahwa dikarenakan oleh perasaan yang kalut dan ketakutan serta tidak fahamnya terhadap persoalan yang ada dan dihadapinya, akhirnya PENGGUGAT meminta bantuan seseorang yang bernama ibu Hanifah untuk mencari tahu dan mengusut secara detail dan tuntas atas permasalahan yang ada tersebut;
15. Bahwa penelusuran dan pengusutan yang pertama kali dilakukan oleh ibu Hanifah guna memperoleh informasi tentang status hak atas tanah obyek sengketa *a quo* adalah dengan mendatangi kantor TERGUGAT IV, yang mana guna keperluan tersebut, oleh TERGUGAT IV, ibu Hanifah diminta untuk membuat surat permohonan keterangan pendaftaran atas tanah obyek sengketa *a quo*;
16. Bahwa kemudian pada tanggal 6 Nopember 2019, tanah dan bangunan obyek sengketa *a quo* kembali didatangi oleh seseorang bernama bapak Edi yang mengaku petugas dari TERGUGAT V, yang pada awalnya hanya untuk mengambil gambar (memotret) tanah dan bangunan obyek sengketa. Namun setelah ditanya, atas dasar dan keperluan apa petugas dari TERGUGAT V tersebut mengambil gambar (memotret) tanah dan bangunan obyek sengketa, akhirnya bapak Edi menyampaikan bahwa tugas yang beliau lakukan adalah dalam rangka lelang yang akan dilakukan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa pada bulan Pebruari tahun 2020 yang akan datang;
17. Bahwa atas kejadian tersebut, maka pada tanggal 19 Nopember 2019, ibu Hanifah mendatangi kantor TERGUGAT V dan diperoleh keterangan bahwa ternyata lelang yang akan dilakukan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa pada bulan Pebruari tahun 2020 oleh TERGUGAT V tersebut akan dilaksanakan sehubungan dengan adanya kredit macet atas nama

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

#### 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)



TERGUGAT I, sebagai Debitur dari TERGUGAT V, dengan jaminan obyek sengketa sebagaimana tersebut di atas, yang pada saat diagunkan sudah menjadi atas nama TERGUGAT I;

18. Bahwa sebagai bukti dari adanya kredit atas nama TERGUGAT I pada TERGUGAT V tersebut, kepada ibu Hanifah, TERGUGAT V juga memberikan copy dari Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, yang pada saat diagunkan ternyata memang benar sudah menjadi atas nama TERGUGAT I;

19. Bahwa dalam copy Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi yang diperoleh ibu Hanifah dari TERGU-GAT V tersebut, dapat diperoleh keterangan bahwa:

- Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1504/2008 tanggal 10/09/2008 yang dibuat oleh TERGUGAT III selaku PPAT, Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi tersebut sudah beralih menjadi atas nama TERGUGAT I;
- Berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 727/2009 Peringkat Pertama APHT PPAT Bambang ...larso, SH Nomor .../2009 Tanggal 22/01/2009, Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi tersebut diagunkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT V;

20. Bahwa kemudian atas permohonan ibu Hanifah guna memperoleh informasi tentang keterangan pendaftaran atas tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud pada poin 15 (lima belas) di atas, maka berdasarkan suratnya tertanggal 26 November 2019 No.9996/8-31.73/XI/2019, perihal : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, TERGUGAT IV menjelaskan bahwa :

- Tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut telah mengalami peralihan dan pada saat ini tercatat atas nama TERGUGAT I berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 September 2008 No.1504/2008, yang dibuat oleh TERGUGAT III selaku PPAT;
- Bahwa informasi tersebut sesuai dengan catatan Buku Tanah, **tidak termasuk penguasaan fisik di lapangan** dan masalah-masalah di luar yang tercatat di Buku Tanah;

21. Bahwa terakhir, ibu Hanifah juga mendatangi ahli waris dari almarhum TERGUGAT III, dalam hal ini isteri dari almarhum TERGUGAT III, di mana disarankan bahwa untuk mendapatkan informasi yang lebih lengkap dan jelas, oleh isteri dari almarhum TERGUGAT III, ibu Hanifah diminta menghubungi bapak Acep Supriatna, sebagai mantan karyawan dari TERGUGAT III yang juga menjadi saksi dalam pembuatan akta pengikatan jual beli atas nama PENGUGAT dengan TERGUGAT I atas tanah obyek sengketa *a quo, quod non*;

*Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt*





22. Bahwa walhasil, akhirnya ibu Hanifah berhasil menemui bapak Acep Supriatna yang pada intinya di-peroleh keterangan bahwa dalam pembuatan akta “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” antara PENGGU-GAT dengan TERGUGAT I di kantor TERGUGAT III yang diberi nomor 33 dan tanggal 14 Agustus 2008 tersebut, *quod non*, ditemukan fakta-fakta yuridis bahwa **PENGGUGAT tidak pernah hadir dan BER-HADAPAN DENGAN TERGUGAT III** sebagaimana diterangkan pada bagian awal akta “Perjanjian Peng-ikatan Jual Beli”, terlebih-lebih **menandatangani** akta “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” a *quo*;

23. Bahwa selain daripada itu, yang sangat perlu juga PENGUGAT tegaskan di sini adalah bahwa selama hidupnya, PENGUGAT sama sekali tidak pernah mengetahui dan mengenal wajah dari TERGUGAT III, terlebih-lebih mendatangi kantornya, guna melakukan tindakan hukum apapun, termasuk dan tidak terbatas untuk melepaskan haknya atas tanah dan bangunan obyek sengketa a *quo*, serta dalam ben-tuk apapun dan kepada siapapun juga, termasuk dan tidak terbatas menandatangani Akta “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” No. 33 tanggal 14 Agustus 2008 maupun Akta Jual Beli tanggal 10 September 2008 No.1504/2008, yang dibuat oleh TERGUGAT III a *quo*, baik dalam kapasitasnya selaku Notaris maupun selaku PPAT. Hal ini dikarenakan, PENGUGAT memang tidak pernah berniat untuk melepaskan haknya (menjual) tanah dan bangunan obyek sengketa a *quo* kepada siapapun juga;

24. Bahwa atas fakta yuridis tersebut di atas, saat ini PENGUGAT juga melaporkan secara pidana ke instansi Kepolisian RI;

25. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis sebagaimana terurai di atas, maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Mela-wan Hukum dengan “*modus operandi*” masing-masing sebagai berikut :

- Baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, dengan melawan hukum yakni, menggunakan data fiktif, telah melakukan rekayasa dan manipulasi dalam proses pengikatan jual beli hingga peralihan hak atas tanah obyek sengketa a *quo*, yang pada awalnya Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi adalah atas nama PENGUGAT beralih menjadi atas nama TERGUGAT I;
- Dengan melawan hukum TERGUGAT I telah menjaminkan/mengagunkan Sertifikat Hak Milik No. 6917/Duri Kosambi, yang dengan melawan hukum telah beralih menjadi atas nama TERGUGAT I, kepada TERGUGAT V;

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, dari atas nama PENGUGAT menjadi atas nama TERGUGAT I, dengan melawan hukum TERGUGAT IV telah melanggar prinsip-prinsip kehati-hatian administrasi pemerintahan yang baik, setidaknya karena tidak melakukan peninjauan atau pengecekan lokasi atas penguasaan fisik obyek sengketa di lapangan;
- Dalam melaksanakan akad hingga pengucuran kredit kepada TERGUGAT I, dengan melawan hukum TERGUGAT V telah melanggar prinsip-prinsip kehati-hatian bank, karena tidak melakukan peninjauan atau pengecekan lokasi atas penguasaan fisik obyek sengketa di lapangan;

26. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, oleh karena sejak proses pengikatan jual beli (PPJB), peralih-an hak (AJB), hingga dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah obyek sengketa *a quo*, dilakukan dengan melawan hukum oleh TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT V, maka :

- Akta "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" No. 33 tanggal 14 Agustus 2008 maupun Akta Jual Beli tanggal 10 September 2008 No.1504/2008, yang dibuat oleh TERGUGAT III dan;
- Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), terletak di jalan raya Pondok Randu, Rt.003/Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengka-reng, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang pada saat ini tercatat atas nama TERGUGAT I serta;
- Hak Tanggungan Nomor 727/2009 Peringkat Pertama APHT PPAT Bambang ...larso, SH Nomor .../2009 Tanggal 22/01/2009;

Kesemuanya adalah tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya;

27. Bahwa sebagai akibat dari adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT V sebagaimana terurai di atas, maka sudah sepantasnya dan sangat ber-alasan menurut hukum, apabila TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT V dihukum untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi secara Materiil kepada PENGUGAT, senilai dengan tanah dan bangunan obyek sengketa atau sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

28. Bahwa selain itu, PENGUGAT juga telah menderita kerugian Immateriil. Kerugian Immateriil mana dikarenakan sejak mengetahui adanya informasi akan dilelangnya tanah dan bangunan obyek sengketa oleh TERGUGAT V, PENGUGAT bersama keluarganya telah merasa sangat terganggu, baik kondisi fisik maupun mental/psikisnya seperti, susah makan dan susah tidur

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

### 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 gangguan-gangguan fisik maupun mental/psikhis lainnya, sehingga karenanya PENGUGAT dengan ini meng-klaim telah men-derita kerugian Immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar Rupiah);

29. Bahwa agar kepentingan dan hak-hak PENGUGAT dalam gugatan ini dapat terjamin dan juga agar gugatan a quo tidak sia-sia (*illusoir*) belaka, maka bersama ini PENGUGAT mohon kepada Pengadilan agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap :

- Sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), terletak di jalan raya Pondok Randu, Rt.003/Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Admi-nistrasi Jakarta Barat, yang pada saat ini tercatat atas nama TERGUGAT I;

30. Bahwa sebagaimana telah diurai pada posita poin 11 (sebelas), 12 (dua belas), 16 (enam belas) dan 17 (tujuh belas) dan di atas, perihal adanya rencana lelang yang akan dilaksanakan oleh TERGUGAT V, maka demi hukum dengan ini PENGUGAT mohon kepada Pengadilan agar berkenan menjatuhkan putusan dalam provisi dan memerintahkan TERGUGAT V untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), terletak di jalan raya Pondok Randu, Rt.003/Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Adminis-trasi Jakarta Barat, yang pada saat ini tercatat atas nama TERGUGAT I tersebut, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

*Berdasarkan alasan-alasan yuridis tersebut di atas, sudilah kiranya bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan memeriksa dan memutus gugatan ini dengan amar sebagai berikut :*

## **DALAM PROVISI :**

- Memerintahkan TERGUGAT V untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), terletak di jalan raya Pondok Randu, Rt.003/Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang pada saat ini tercatat atas nama

*Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt*

### **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

TERGUGAT I tersebut, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
3. Menyatakan TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akta "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" No. 33 tanggal 14 Agustus 2008, yang dibuat di hadapan TERGUGAT III, tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 10 September 2008 No.1504/2008, yang dibuat oleh TERGUGAT III, tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), terletak di jalan raya Pondok Randu, Rt.003/Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang pada saat ini tercatat atas nama TERGUGAT I adalah tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan Akta Hak Tanggungan Nomor 727/2009 Peringkat Pertama APHT PPAT Bambang ...larso, SH Nomor .../2009 Tanggal 22/01/2009, tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02 Nopember 2004 No.06774/Duri Kosambi/04, terletak di jalan raya Pondok Randu, Rt.003/Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat;
9. Memerintahkan TERGUGAT IV untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02 Nopember 2004 No.06774/Duri Kosambi/04, menjadi atas nama PENGUGAT;
10. Menghukum TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil kepada PENGUGAT sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
11. Menghukum TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Immateriil kepada PENGUGAT sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar Rupiah);

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

### 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

12. Menghukum TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*duangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas pelaksanaan seluruh isi dari amar putusan perkara ini, terhitung sejak putusan atas perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) hingga TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT V secara tanggung renteng telah melaksanakan seluruh isi dari amar dari putusan atas perkara ini dengan baik dan benar;
13. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Atau :

- Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk

- Penggugat : hadir Febry Irmansyah,SH dan Kaharudin,SH advokat pada kantor FISHERMAN & Co beralamat di Jalan Sulawesi II Blok F.1 nomor 11,Villa Bontaro Indah Ciputat Tangerang Selatan berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 12 Desember 2019 dan
- Tergugat I : tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan patut melalui media terbitan tanggal 14 Februari 2020 dan tanggal 17 April 2020,
- Tergugat II tidak hadir hadir telah dipanggil dengan patut melalui media terbitan tanggal 14 Februari 2020 dan tanggal 17 April 2020, dan
- Tergugat III tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan Relas panggilan tertanggal 22 Januari 2020, 7 Pebruari 2020 ,
- Tergugat IV tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan Relas panggilan tertanggal 2 Januari 2020, 7 pebruari 2020 ;
- Tergugat V hadir kuasanya Reza Saktipan ,SH dkk karyawan PT Bank Negara Indonesia (Persero) berdasarkan Surat Tugas Nomor WJK/7.1/131/R tertanggal 27 Januari 2020 , berdasarkan Surat Kuasa No.WJK/7.1/130/R tgl 27 Januari 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Moch Arifin, SH.Mhum, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Mei 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

#### 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 oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat V memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT harus dianggap kurang sempurna sehingga tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri bukan pihak yang berwenang / berkompeten untuk melakukan pembatalan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana tertuang dalam Posita halaman 6 angka 26 yang berbunyi :

*"..... Sertifikat Hak Milik No. 6917/ Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) terletak di jalan raya pondok Randu, RT. 003/RW.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat yang pada saat ini tercatat atas nama TERGUGAT I, serta*

*Hak Tanggungan Nomor 727/2009 Peringkat Pertama APHT PPAT Bambang .....Jarso, SH. Nomor ..../2009 tanggal 22/02/2009;*

*Kesemuanya adalah tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya"*

2. Bahwa dalil TERGUGAT V demikian adalah sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004 ditetapkan sebagai berikut :

*"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau direhabilitasi"*

3. Bahwa ketentuan demikian telah diperkuat oleh keputusan pengadilan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 321 K/SIP/1978 tanggal 31 Januari 1981 yang berbunyi :

*"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain".*

*Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena itu TERGUGAT V berpendapat, gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan ditolak/ tidak dapat diterima karena gugatan tersebut di luar kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadili perkara ini.

## II. EKSEPSI *DISKUALIFIKASI IN PERSON* (TIDAK BERHAK MENGGUGAT)

1. Bahwa Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan kurang sempurna atau mengandung cacat karena mengandung cacat *error in persona*. PENGGUGAT bukanlah pihak yang berhak terhadap Obyek Perkara *a quo*.

2. Bahwa pada dalil posita halaman 2 Angka 1 PENGGUGAT menyatakan :

*“Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02 Nopember 2004 No. 06774/ Duri Kosambi/04 yang terletak di Jalan Raya Pondok Randu, RT.003/ RW. 002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat (sebidang tanah dan bangunan mana selanjutnya disebut sebagai “Obyek Sengketa.”*

3. Bahwa Obyek Perkara *a quo* tercatat bukanlah milik PENGGUGAT melainkan milik TERGUGAT I yang telah terdaftar dan tercatat di TERGUGAT IV.

4. Bahwa PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dan tidak berhak terhadap Obyek Perkara *a quo*, sehingga menunjukkan kecacatan pada Gugatan PENGGUGAT, maka Gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Selain hal tersebut, bahwa gugatan PENGGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT V adalah keliru, mengingat *antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT V tidak pernah ada hubungan hukum* sehingga tidak ada dasar hukum yang mendasari gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT V.

6. Bahwa secara fakta TERGUGAT V hanya memiliki hubungan hukum dengan Erni Nurdin sebagai Debitur TERGUGAT V dan PPAT Bambang Sularso, SH. yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai jaminan atas kredit Erni Nurdin.

7. Bahwa dalil TERGUGAT V sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 yang menyatakan :

*Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt*

### 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

*"Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

Dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan :

*"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

Serta sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/SIP/1971 yang berbunyi :

*"...mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum".*

Berdasarkan dalil-dalil di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan eksepsi dapat diterima dan Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

### III. EKSEPSI *PLURIUM LITIS CONSORTIUM* (KURANG PIHAK)

1. Bahwa TERGUGAT V berpendapat Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan kurang sempurna atau mengandung cacat untuk pengungkapan perkara secara tuntas dan menyeluruh dan Gugatan dapat dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung cacat *plurium litis consortium* atau masih ada pihak yang terkait dalam perkara tidak dijadikan pihak atau dengan kata lain Gugatan kurang lengkap pihak-pihaknya.
2. Bahwa Obyek Perkara *a quo* (Sertifikat Hak Milik No. 6917/ Duri Kosambi tanggal 03 November 2004 atas nama Mukhtar Nurdin adalah sebagai Obyek Jaminan Utang berdasarkan Perjanjian Kredit antara TERGUGAT V dengan ERNI NURDIN yang diikat oleh TERGUGAT IV melalui Hak Tanggungan.
3. Dalam perjalanan kredit, ternyata Erni Nurdin mengalami kemacetan dalam menyelesaikan kewajiban terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan oleh TERGUGAT V. Atas hal tersebut TERGUGAT V telah memberikan Somasi / Surat Teguran untuk menyelesaikan utangnya sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, namun Erni Nurdin tetap tidak menyelesaikan kewajibannya.

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

#### 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

4. Bahwa penjualan Obyek Perkara *a quo* adalah *second way out* penyelesaian kredit macet Erni Nurdin melalui lelang yang dilindungi oleh Undang-undang.
5. Berdasarkan hal tersebut jelas pihak yang mengerti terkait dengan penjaminan atas Obyek Perkara *a quo* adalah Erni Nurdin.
6. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Erni Nurdin tidak digugat.
7. Bahwa dengan demikian dalil eksepsi ini terbukti gugatan PENGGUGAT kurang sempurna, dan kurang lengkap pihak-pihaknya, maka terhadap gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima, dalil tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang berbunyi :

*"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat"*

Berdasarkan ketentuan di atas cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima karena kurang pihaknya.

## IV. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (GUGATAN TIDAK JELAS)

1. Bahwa dalil-dalil dalam gugatan PENGGUGAT terdapat kekaburan yang nyata, posita dalam gugatan tidak jelas sehingga gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas/ kabur.
2. Bahwa dalam Gugatannya PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan secara rinci dasar hukum (*rechtgrond*) dan peristiwa-peristiwa hukum yang mendasari Gugatannya atas Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan TERGUGAT V terhadap Obyek Perkara *a quo*.
3. Bahwa dalam posita halaman 6 angka 25 Gugatan, PENGGUGAT mendalilkan :

*"Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis sebagaimana terurai di atas, maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan "Modus operandi" masing-masing sebagai berikut :*

*-Dalam melaksanakan akad hingga pengucuran kredit kepada TERGUGAT I, dengan melawan hukum TERGUGAT V telah melanggar prinsip-prinsip kehati-hatian bank, karena tidak*

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

### 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

*melakukan peninjauan atau pengecekan lokasi atas penguasaan fisik obyek sengketa di lapangan.”*

4. Bahwa suatu perbuatan dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum jika telah terpenuhinya unsur-unsur sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
5. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, PENGUGAT dalam Gugatannya sama sekali tidak menjelaskan dan membuktikan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT V. PENGUGAT tidak menjelaskan perbuatan TERGUGAT V yang mana menyebabkan kerugian pada PENGUGAT.
6. Bahwa selain tidak jelasnya *rechtgrond* perbuatan TERGUGAT V sebagai Perbuatan Melawan Hukum, PENGUGAT telah keliru mendalilkan dalam posita halaman 4 angka 17 dan 18 Gugatan yang berbunyi sebagai berikut :

*“17. Bahwa atas kejadian tersebut, maka pada tanggal 19 November 2019, ibu Hanifah mendatangi kantor TERGUGAT V dan diperoleh keterangan bahwa ternyata lelang yang akan dilakukan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa pada bulan Pebruari tahun 2020 oleh TERGUGAT V tersebut akan dilaksanakan sehubungan dengan adanya kredit macet atas nama TERGUGAT I sebagai Debitur dari TERGUGAT V, dengan jaminan obyek sengketa sebagaimana tersebut di atas, yang pada saat diagunkan sudah menjadi atas nama TERGUGAT I.*

*18. Bahwa sebagai bukti dari adanya kredit atas nama TERGUGAT I pada TERGUGAT V tersebut,*

7. Bahwa faktanya TERGUGAT V tidak memiliki hubungan kredit dengan TERGUGAT I, melainkan Perjanjian Kredit dilakukan antara TERGUGAT V dengan debitur atas nama Erni Nurdin dengan menjaminkan Obyek Perkara *a quo*. sehingga telah nyata kekaburan dalil PENGUGAT atas hubungan hukum yang terjadi atas penjaminan Obyek Perkara *a quo*.
8. Dengan demikian, jelas posita gugatan PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT V melakukan perbuatan melawan hukum adalah mengada-ada dan tidak berdasar.

*Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt*

#### 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)



9. Bahwa dengan demikian menjadikan dasar dari gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas (*obscur libel*).
10. Bahwa selain itu, PENGGUGAT sangat keliru dan tidak berdasar meminta Sita Jaminan sebagaimana pada petitum butir 2 Gugatannya, karena PENGGUGAT tidak menunjukkan/ mendalilkan dan tidak dapat memberikan alasan-alasan hukum serta bukti-bukti hukum yang cukup untuk dapat mendukung petitum gugatannya tersebut. Sedangkan sita sebagai tindakan yang bersifat eksepsional, harus benar-benar dilakukan secara cermat dan berdasarkan alasan yang kuat.
11. Bahwa tidak jelasnya posita dan petitum Gugatan PENGGUGAT telah cukup menunjukkan kecacatan pada Gugatan PENGGUGAT, dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 67 K/SIP/1975 sebagai berikut :

*"karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan, putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri harus dibatalkan"*

Dengan demikian, mohon agar Majelis Hakim menolak Gugatan dari PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), karena gugatan tersebut tidak jelas/ kabur (*eenduidelijke en bepaaelde conclusie*), dan mengandung *Obscur Libel*.

**V. EKSEPSI DOMINI (OBYEK SENGEKTA/ GUGATAN BUKAN MILIK PENGGUGAT)**

1. Bahwa dalam posita halaman 2 angka 1 Gugatan, PENGGUGAT mendalilkan sebagai Pemilik Sah atas *Obyek Perkara a quo*.
2. Dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya hanya mengada-ngada tanpa adanya bukti otentik kepemilikan dimaksud.
3. Bahwa Obyek Perkara *a quo* pada Gugatannya secara sah adalah milik atas nama TERGUGAT I (MUKHTAR NURDIN).
4. Bahwa berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah menyatakan dengan tegas :

*"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."*

Oleh karena itu, telah jelas bahwa PENGUGAT bukanlah pemilik yang sah atas *Obyek Perkara a quo*, maka suatu hal yang patut secara hukum bahwa Gugatan PENGUGAT mengandung cacat *Eksepsi Domini*. Mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan dari PENGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM PROVISI

1. Bahwa dalil TERGUGAT V untuk lebih lengkapnya, terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap telah termasuk dalam bagian Jawaban dalam Provisi ini.
2. Bahwa TERGUGAT V berpendirian bahwa apa yang disampaikan di dalam permohonan provisi PENGUGAT adalah tidak berdasar, oleh karenanya harus ditolak/ tidak dapat diterima.
3. Bahwa petitum dalam provisi Gugatan Penggugat yang memerintahkan pada TERGUGAT V untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya sebagaimana dalam SHM No. 6917/ Duri Kosambi atas nama TERGUGAT I sampai dengan adanya putusan berkekuatan hukum tetap adalah tidak berdasar, oleh karenanya harus ditolak.
4. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil menyatakan dalam mengabulkan tuntutan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij boorraad*) dan provisional harus mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sunggu syarat-syarat yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) Rbg. Sehingga Ketua pengadilan Negeri dan Hakim tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta dan provisional kecuali :
  - a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-Undnag tidak mempunyai kekuatan bukti;
  - b. Gugatan tentang utang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

### 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)



- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau atau penyewa yang beritikad baik;
  - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - e. Dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
  - f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
  - g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
5. Bahwa selain hal tersebut, mensyaratkan telah adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/ obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
6. Bahwa lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT V merupakan Hak TERGUGAT V yang telah diatur oleh Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Perkara *a quo*.
7. Bahwa jelas nyatanya tujuan PENGGUGAT adalah menghalangi TERGUGAT V memenuhi haknya yang diatur oleh undang-undang, sehingga sudah sewajarnya tuntutan dari PENGGUGAT yang tidak beritikad baik dan menghalangi hak TERGUGAT V yang diatur oleh undang-undang tidak diterima/ ditolak.

Oleh karenanya cukup alasan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa tuntutan Provisi PENGGUGAT tidak dapat diterima.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi dan Provisi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap Dalam Pokok Perkara *a quo* sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa gugatan PENGGUGAT harus ditolak, mengingat dasar-dasar gugatan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang ada, serta ketentuan hukum positif/ yang berlaku. Berdasarkan kejadian yang sesungguhnya dapat TERGUGAT V sampaikan sebagai berikut :

*Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Erni Nurdin melakukan perjanjian kredit dengan TERGUGAT V melalui Perjanjian Kredit No. 2008.152-070 tertanggal 11 September 2008.
- b. Bahwa penjaminan utang untuk Perjanjian Kredit dimaksud, Erni Nurdin telah menyerahkan jaminan kepada TERGUGAT V diantaranya adalah tanah dan bangunan berdasarkan bukti kepemilikan SHM No. 6917/ Duri Kosambi atas nama MUKHTAR NURDIN (dhi. TERGUGAT I) yang terletak di Jalan Pondok Randu 82, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.
- c. Bahwa SHM No. 6917/ Duri Kosambi dijadikan jaminan oleh MUKHTAR NURDIN (dhi. TERGUGAT I) atas kredit Erni Nurdin di TERGUGAT V melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 4/2009 tanggal 22 Januari 2009 yang ditandatangani sendiri oleh MUKHTAR NURDIN (dhi. TERGUGAT I).
- d. Bahwa SHM No. 6917/ Duri Kosambi telah dibebankan Hak Tanggungan secara sempurna atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (dhi. TERGUGAT V) sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 727/2009 tanggal 23 Februari 2009.
- e. Bahwa Erni Nurdin telah mengajukan penjadwalan ulang kredit yang diterima (restrukturisasi kredit I) dengan TERGUGAT V melalui Perjanjian Kredit No. 2010.017-070 tanggal 26 Maret 2010.
- f. Bahwa Erni Nurdin telah mengajukan penjadwalan ulang kredit yang diterima (restrukturisasi kredit II) dengan TERGUGAT V melalui Perjanjian Kredit No. 2011/PCC/032 tanggal 31 Oktober 2011.
- g. Bahwa dalam perjalanan kredit, ternyata Erni Nurdin mengalami kemacetan dalam menyelesaikan kewajiban terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan oleh TERGUGAT V, untuk itu TERGUGAT V telah menyampaikan Surat Teguran/ Somasi agar Erni Nurdin menyelesaikan utangnya sebagaimana diperjanjikan.
- h. Bahwa karena teguran/ somasi dari TERGUGAT V tersebut tidak juga dipenuhi oleh Erni Nurdin, maka sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, TERGUGAT V sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan eksekusi melalui pelelangan umum untuk memperoleh pengembalian dari kredit yang telah diberikan.

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Bahwa TERGUGAT V menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada halaman 6 posita angka 25 Gugatan yang berbunyi :

*"Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis sebagaimana terurai di atas, maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan "Modus operandi" masing-masing sebagai berikut :*

- Dalam melaksanakan akad hingga pengucuran kredit kepada TERGUGAT I, dengan melawan hukum TERGUGAT V telah melanggar prinsip-prinsip kehati-hatian bank, karena tidak melakukan peninjauan atau pengecekan lokasi atas penguasaan fisik obyek sengketa di lapangan."

- j. Bahwa hal tersebut jelas mengada-ada dan tidak berdasar dimana PENGGUGAT tidak menegaskan secara tegas mengenai dasar hukum yang melandasi duduk perkara yang dapat menyimpulkan perbuatan itu dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
- k. Bahwa suatu perbuatan dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum jika telah terpenuhinya unsur-unsur sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu :
- a. Adanya suatu perbuatan;
  - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - c. Adanya kesalahan dari pelaku;
  - d. Adanya kerugian bagi korban;
  - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
- l. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, PENGGUGAT dalam posita gugatannya sama sekali tidak menjelaskan dan membuktikan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT V. PENGGUGAT tidak menjelaskan perbuatan TERGUGAT V yang mana telah melawan ketentuan hukum dan menyebabkan kerugian pada PENGGUGAT. Melainkan pada Positanya PENGGUGAT lebih banyak menyampaikan keterangan permasalahan perdata dengan PARA TERGUGAT lainnya.
- m. Bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan atas Obyek Perkara a quo telah diperiksa sesuai dengan Daftar di Kantor Pertanahan (dhi.

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

#### 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)



TERGUGAT IV), sehingga telah membuktikan bahwa proses penjaminan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan syarat pendaftaran Hak Tanggungan.

- n. Bahwa TERGUGAT V telah menjalankan prosedur di dalam penerimaan dan pembebanan Hak Tanggungan pada Obyek Perkara *a quo* sebagaimana yang diatur dalam undang-undang dan ketentuan yang berlaku, serta diiringi ITIKAD BAIK.
- o. Sebagaimana diuraikan pada huruf a, huruf e dan huruf f di atas, tidak ada perjanjian kredit antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT V sebagaimana PENGUGAT dalilkan dalam posita angka 17, angka 18, dan angka 25 Gugatan melainkan yang ada hanya perjanjian antara Erni Nurdin dengan TERGUGAT V melalui perjanjian kredit, sehingga pencairan kredit diberikan hanya kepada pihak yang terikat dalam Perjanjian Kredit/ debitur (dhi. Erni Nurdin) bukan TERGUGAT I.
- p. Bahwa TERGUGAT V menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam posita gugatannya di halaman 6 angka 27 dan 28 yang menyatakan TERGUGAT V telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga PENGUGAT meminta ganti kerugian materiil dan immateriil kepada PARA TERGUGAT.
- q. Bahwa PENGUGAT jelas mengada-ada dan tidak berdasar karena PENGUGAT tidak menjelaskan telah terjadinya perbuatan dan terpenuhinya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPdata yang telah dilakukan oleh TERGUGAT V, sehingga dengan tidak terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum, maka perbuatan pemberian fasilitas kredit kepada debitur (dhi. Erni Nurdin) dan pembebanan hak tanggungan pada Obyek Perkara *a quo* yang telah sempurna, menunjukan seluruh perbuatan TERGUGAT V telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- r. Bahwa dalam penentuan kerugian materiil, PENGUGAT tidak secara rinci menjelaskan atau menunjukan kausalitas atas perincian nilai kerugian yang benar-benar diderita oleh PENGUGAT. PENGUGAT hanya mendalilkan nominal tanpa adanya dasar baik itu perhitungan yang jelas atau pun penilaian dari lembaga khusus. Kemudian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 650/PK/Pdt/1994 suatu kerugian immateriil hanya berlaku pada hal tertentu seperti kematian, luka berat atau penghinaan. Sehingga pencantuman nominal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian materiil dan immateriil PENGUGAT dalam positanya sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar.

s. Bahwa PENGUGAT dalam posita gugatannya tidak mampu menjelaskan dan membuktikan telah terjadi perbuatan melawan hukum oleh TERGUGAT V dan PENGUGAT tidak dapat menjelaskan secara rinci dasar perhitungan kerugian materiil dan immateriil yang telah benar-benar diderita oleh PENGUGAT dalam posita Gugatannya sehingga tuntutan gugatan PENGUGAT harus ditolak atau tidak dapat diterima.

t. Bahwa hal tersebut sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa:

*“...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

dan merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa: “

*“Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak”.*

serta Yurisprudensi Mahkamah Agung No.550 K/SIP/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang berbunyi sebagai berikut :

*“PETITUM tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian – kerugian yang dituntut.”*

3. Bahwa TERGUGAT V menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada halaman 2 angka 1 posita Gugatan yang berbunyi :

*“Bahwa PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02 Nopember 2004 No. 06774/ Duri Kosambi/04 yang terletak di Jalan Raya Pondok Randu, RT.003/ RW. 002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat (sebidang tanah dan bangunan mana selanjutnya disebut sebagai “Obyek Sengketa.”*

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pengakuan tersebut jelas mengada-ada dan tidak berdasar dimana berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mengatur:

*“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”*

5. Bahwa secara fakta hukum dan tidak terbantahkan objek perkara *a quo* adalah milik TERGUGAT I bukan atas nama PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam SHM No. 6917/ Duri Kosambi dan terdaftar di buku tanah TERGUGAT IV dan telah dibebankan Hak Tanggungan secara sempurna atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (dhi. TERGUGAT V) sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 727/2009 tanggal 23 Februari 2009.
6. Bahwa TERGUGAT V menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada halaman 6 posita angka 30 Gugatan, yang berbunyi :

*“Bahwa sebagaimana telah diurai pada posita poin 11 (sebelas), 12 (dua belas), 16 (enam belas) dan 17 (tujuh belas) dan di atas, perihal adanya rencana lelang yang akan dilaksanakan oleh TERGUGAT V maka demi hukum dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan agar berkenan menjatuhkan putusan dalam provisi dan memerintahkan TERGUGAT V untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdada di atasnya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 6917/ Duri Kosambi, seluas 94 m<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), terletak di jalan raya Pondok Randu, RT. 003/ RW.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Administratif Jakarta Barat yang pada saat ini tercatat atas nama TERGUGAT I tersebut, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).”*

7. Bahwa TERGUGAT V memiliki hak atas Obyek Perkara *a quo* yang dilindungi oleh undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) yang berbunyi sebagai berikut :

*“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

*Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt*

#### 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)





- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.”
8. Bahwa selanjutnya TERGUGAT V memiliki hak yang dilindungi undang-undang untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan Hak Tanggungan yang dimiliki berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 727/2009 tanggal 23 Februari 2009 yang memuat janji-janji di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 4/2009 tanggal 22 Januari 2009 yang berbunyi:
- “Jika debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama.”*
9. Bahwa dengan demikian jelas TERGUGAT V mempunyai hak yang dilindungi oleh undang-undang untuk memenuhi haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan melakukan pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundangan untuk pelunasan piutang debitur (dhi. Erni Nurdin) pada TERGUGAT V.
10. Bahwa jelas nyatanya tujuan PENGUGAT adalah menghalangi TERGUGAT V memenuhi haknya yang diatur oleh undang-undang, sehingga sudah sewajarnya tuntutan dari PENGUGAT yang tidak beritikad baik dan menghalangi hak TERGUGAT V yang diatur oleh undang-undang tidak diterima atau ditolak.
11. Bahwa TERGUGAT V menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada halaman 6 posita angka 29 yang meminta agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) pada Obyek Perkara *a quo*.
12. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya berjudul *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan* menyebutkan bahwa sita jaminan merupakan tindakan hukum yang sangat eksepsional. Artinya pengabulan sita jaminan merupakan tindakan hukum pengecualian yang penerapannya mesti

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan dengan segala pertimbangan yang hati-hati, tidak boleh diterapkan secara serampangan tanpa alasan yang kuat tidak didukung oleh fakta yang mendasar.

13. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PENGUGAT dalam dalil dimaksud bertentangan dengan pasal 180 HIR dan pasal 191 RBg dimana keputusan yang bersifat sementara (provisi) haruslah memenuhi syarat formil :
  - a. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
  - b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
  - c. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;
14. Bahwa berdasarkan Pasal 227 HIR, dalam penetapan sita, harus benar-benar memastikan hal-hal berikut :
  - a. Adanya persangkaan yang beralasan;
  - b. Tergugat akan menggelapkan barang-barangnya;
  - c. Dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari kepentingan tergugat;
  - d. Sebelum putusan berkekuatan hukum tetap.
15. Bahwa Obyek Perkara *a quo* merupakan Obyek Hak Tanggungan yang merupakan Hak TERGUGAT V yang didapatkan untuk pengembalian utang dari debitur yang mana sumber pembiayaan utang tersebut berasal dari kekayaan negara. Oleh karena itu, Obyek Hak Tanggungan merupakan suatu hak yang dikategorikan sebagai bagian dari dari asset milik negara yang telah dilindungi oleh Undang-Undang.
16. Bahwa TERGUGAT V adalah Bank Umum Milik Negara, sehingga segala asset TERGUGAT V merupakan asset Negara. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang mengatur :

*"Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara."*
17. Kemudian di dalam Buku II Mahkamah Agung, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Bagian ke Dua Bidang Teknis Peradilan, Halaman 132, butir 35 huruf K, menyatakan sebagai berikut :

*Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt*

#### 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

*“Sita Jaminan (dan sita eksekusi) terhadap barang-barang milik negara dilarang, kecuali seizin dari Mahkamah Agung, setelah mendengar pendapat Jaksa Agung.”*

18. Bahwa selain hal-hal tersebut di atas, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/-1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan tegas menyatakan :

*“...terhadap tanah/ bangunan yang telah dijadikan jaminan utang pada Bank (Pemerintah) Pengadilan Negeri tidak dapat melakukan Conservatoir Beslag apalagi melakukan Executoir Beslag yang dilanjutkan dengan pelelangan.”*

19. Dengan demikian tuntutan PENGGUGAT untuk diletakkan sita jaminan atas Obyek Perkara *a quo* tidak cukup mempunyai dasar hukum yang kuat, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk tidak mengabulkan tuntutan PENGGUGAT tersebut.

Atas dasar uraian-uraian di atas, bersama ini TERGUGAT V mohon kehadiran Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutus perkara sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi TERGUGAT V.
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan Kompetensi Absolut
3. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan *Diskualifikasi In Person* (Tidak Berhak Menggugat).
4. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan *Plurium Litis Consortium* (Kurang Pihak).
5. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan *Obscur Libel* (Gugatan Tidak Jelas).
6. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan cacat *Domini* (Obyek Sengketa/ Gugatan Bukan Milik PENGGUGAT).

## DALAM PROVISI

Menolak seluruh tuntutan Provisi PENGGUGAT.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

*Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt*

### 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

2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau menolak gugatan PENGGUGAT karena Kompetensi Absolut.
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau menolak gugatan PENGGUGAT karena gugatan mengandung cacat *Diskualifikasi In Person* (tidak berhak menggugat).
4. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau menolak gugatan PENGGUGAT karena gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium* (pengajuan gugatan kurang pihak).
5. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau menolak gugatan PENGGUGAT karena gugatan *Obcuur Libel* (gugatan kabur/tidak jelas).
6. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima karena atau menolak gugatan PENGGUGAT karena *Obyek Perkara a quo* Bukan Milik PENGGUGAT (eksepsi *Domini*).
7. Menolak seluruh tuntutan Provisi PENGGUGAT.
8. Menerima dalil TERGUGAT V untuk seluruhnya dan menyatakan TERGUGAT V tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
9. Menyatakan TERGUGAT V adalah tergugat yang beritikad baik.
10. Menyatakan PENGGUGAT adalah penggugat yang tidak beritikad baik.
11. Menyatakan sah demi hukum Perjanjian Kredit antara TERGUGAT V dengan Erni Nurdin.
12. Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Milik No. 6917/ Duri Kosambi atas nama MUKHTAR NURDIN (dhi. TERGUGAT I) yang terletak di Jalan Pondok Randu 82, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.
13. Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 727/2009 tanggal 23 Februari 2009 sebagai dasar pengikatan Hak Tanggungan atas objek perkara SHM No. 6917/ Duri Kosambi atas nama MUKHTAR NURDIN (dhi. TERGUGAT I) yang terletak di Jalan Pondok Randu 82, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.
14. Menyatakan menolak tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp.350.000.000,- (*Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) dan immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (*Satu Miliar Rupiah*) kepada PENGGUGAT karena tidak berdasar dan mengada-ada.

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

#### 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 menolak tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (*Sepuluh Juta Rupiah*) /per hari karena tidak berdasar dan mengada-ada.
16. Menyatakan menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek perkara SHM No. 6917/ Duri Kosambi atas nama MUKHTAR NURDIN (dhi. TERGUGAT I) yang terletak di Jalan Pondok Randu 82, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.
17. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex a quo et bono*)

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan Repliknya melalui tertanggal 22 Juli 2020 dan Tergugat V telah menyampaikan Dupliknya melalui tertanggal 29 Juli 2020;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat V, Majelis Hakim telah memberikan Putusan sela yang pada amarnya sebagai berikut :

## M E N G A D I L I :

1. Menolak eksepsi Penggugat mengenai kewenangan absolut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan Nomor : 1039/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt ;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti – bukti surat berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai cukup dan diberi tanda :

- P-1     Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, luas : 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), Surat Ukur tanggal 02 Nopember 2004 No.06774/ Duri Kosambi/04, atas nama PENGGUGAT;
- P-2     “Surat Pernyataan” dari TERGUGAT II tanggal 31 Juli 2008, yang antara lain menyatakan bahwa TERGUGAT II **menerima titipan** sertifikat asli sebidang tanah dengan No.6917 untuk diproses **sebagaiajuan kredit pinjaman**;
- P-3     Potongan dokumen perjanjian kerjasama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, yang antara lain menentukan bahwa

*Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt*





PENGGUGAT menerima uang dari pemilik dana (TERGUGAT I) dan menggunakannya untuk usaha yang dianggap menguntungkan;

P-4 Akta “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” nomor 33 tanggal 14 Agustus 2008 antara PENGGUGAT, selaku Penjual dengan TERGUGAT I, selaku Pembeli yang dibuat di hadapan TERGUGAT III, tanpa melibatkan suami PENGGUGAT sebagai salah satu syarat sahnya jual beli atas benda tetap/tidak bergerak;

P-5 Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.9996/8-31.73/XI/2019, tanggal 26 November 2019, yang diterbitkan oleh TERGUGAT IV, yang antara lain menjelaskan bahwa :

- Bidang tanah tersebut telah mengalami peralihan dan pada saat ini tercatat atas nama TERGUGAT I berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 September 2008 No.1504/2008, yang dibuat oleh TERGUGAT III selaku PPAT;
- Bahwa informasi tersebut di atas sesuai dengan catatan Buku Tanah, tidak termasuk penguasaan fisik di lapangan dan masalah-masalah di luar yang tercatat di Buku Tanah;

P-6 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesa-an Dan Perkotaan Tahun Obyek Sengketa, tanggal 04 April **2018** atas nama Wajib Pajak PENGGUGAT;

P-7 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesa-an Dan Perkotaan Tahun Obyek Sengketa, tanggal 16 April **2019** atas nama Wajib Pajak PENGGUGAT;

Dari bukti kode P-6 dan P-7 ini membuktikan bahwa hingga gugatan ini di-ajukan ke Pengadilan, pajak bumi dan bangunan atas tanah obyek sengketa masih merupakan tanggungan dan selalu dibayar oleh PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat telah pula mengajukan saksi – saksi yang atas pertanyaan Hakim mengaku bernama :

#### 1. Hanifah

Dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- bahwa saksi kenal penggugat, tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, mengetahui Tergugat IV dan Tergugat V;
- bahwa saksi tinggal dirumah Penggugat dengan mengontrak bagian samping rumah sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang ;

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa penggugat bisa baca dan tulis dengan baik dan benar ;
- bahwa saksi mengetahui dari Penggugat, kalau Penggugat pernah meminjam uang sebesar Rp.30.000.000,- kepada pak Muchtar Nurdin dan telah ada 2 kali pembayaran cicilan ;
- Bahwa saksi mendengar cerita penggugat meminjam uang dengan jaminan Sertifikat milik penggugat ;
- bahwa saksi mengetahui rumah milik penggugat telah bersertifikat saat tergugat V datang ke rumah Penggugat ;
- bahwa saksi melihat sertifikat atas nama Penggugat dan saksi melihat Tergugat V membawa Sertifikat atas nama Muchtar Nurdin ;
- bahwa saksi mengetahui Penggugat kaget saat mengetahui Sertifikat telah diagunkan ke Tergugat V;
- bahwa saksi menemani Penggugat saat ke kantor Tergugat V dan mendapat penjelasan dari petugas Tergugat V tentang agunan yang atas nama Sertifikat PaMuchtar Nurdin ;
- bahwa saksi juga ke BPN meminta Warkah atas Sertifikat tersebut dan benar telah beralih menjadi milik Muchtar Nurdin;
- bahwa saksi juga telah pergi ke Notaris Zainal Arifin , tetapi beliau telah meninggal dunia , dan bertemu istri pak Zainal yang meminta bertemu Pak Asep Supriyatna karyawan pak Zainal Abidin ;
- bahwa saksi bersama ibu Paimah bertemu dengan Pak Acep Supriyatna dan memberikan keterangan tidak pernah bertemu bu Paimah datang bersama Pak Muchtar Nurdin ke Kantor Notaris Zaenal Abidin ;
- Bahwa saksi mengetahui dari karyawan tergugat V bahwa Objek yaitu Rumah Penggugat akan di lelang , dan dijelaskan Penggugat dapat juga membelinya Kembali ;

## 2.Acep Supriatna

Dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal Penggugat , Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, mengetahui Tergugat IV dan Tergugat V;
- Bahwa saksi adalah karyawan Notaris Pak Zainal Abidin sejak tahun 2008 sampai dengan Mei 2019 ;

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tugas saksi melayani tamu , melakukan pengetikan akte di Kantor pak Zainal Abidin ;
- Bahwa saksi pak Muchtar Nurdin datang ke Kantor Pak Zainal Abidin ;
- Bahwa saksi diminta ibu Hany untuk melihat dokumen pembuatan Akte jual beli antara pak Muchtar Nurdin dan ibu Hanifah ;
- Bahwa ditemukan Minut Akta Jual Beli tanah antara pak Muchtar Nurdin dan ibu Paimah ;
- Bahwa saat pak Muchtar Nurdin menghadap notaris saksi tahu , tetapi kalau ibu paimah saksi tidak tahu ;
- Bahwa saat Pak Zainal Abidin bertemu pihak diluar saksi tidak tahu yang saksi yang datang ke kantor ;
- Bahwa ada beberapa yang bertemu pak Zainal Abidin diluar kantor ;
- Bahwa pak Zainal Abidin meninggal dunia di tahun 2019 , dan terakhir pak Zainal ada masalah pidana di pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat V telah mengajukan bukti – bukti surat berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai cukup dan diberi tanda :

- |   |      |   |
|---|------|---|
| 1 | T5-1 | Perjanjian Kredit No.2008.152-070 tanggal 11 September 2008                         |
| 2 | T5-2 | Perjanjian Kredit No. 2010.017-070 tanggal 26 Maret 2010                            |
| 3 | T5-3 | Perjanjian Kredit No.2011/PCC/032 tanggal 31 Oktober 2011                           |
| 4 | T5-4 | SHM No.0617/Duri Kosambi atas nama MUKHTAR NURDIN                                   |
| 5 | T5-5 | Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I(Pertama) No.727/2000 tanggal 23 Februari 2009 |
| 6 | T5-6 | Surat Teguran ke-1 No.RMV/04/03/435/R tanggal 10 Juli 2014                          |
| 7 | T5-7 | Surat teguran ke II No.WJK/5.1/185 tanggal 27 Maret 2018                            |
| 8 | T5-8 | Surat Teguran ke-III No. WJK/5.1/104 tanggal 18 Februari 2019                       |

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat V telah mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 18 Desember 2020 ;

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

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

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Br



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ;

**Dalam Provisi :**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan provisi untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), terletak di jalan raya Pondok Randu, Rt.003/Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang pada saat ini tercatat atas nama TERGUGAT I tersebut, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa atas kebijakan Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat V, adalah hak hukum Tergugat V atas pemenuhan prestasi dari perjanjian yang dibuat Tergugat I dan Tergugat V sebagai tertuang dalam perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan konsekuensi hukum tersebut ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat mengajukan Provisi penundaan pelaksanaan Lelang, Majelis hakim tidak dapat mengabulkan gugatan provisi Penggugat oleh karena hal tersebut sudah memasuki pokok perkara sehingga tidak memenuhi syarat untuk dikabulkannya tuntutan provisi;

**Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat V dalam jawabannya telah mengajukan eksepsimen mengenai kewenangan absolut yang telah di putus dengan putusan sela sebagaimana dikemukakan diatas;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat V tersebut, Majelis Hakim telah memberikan putusan sela yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Penggugat mengenai kewenangan absolut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan Nomor : 1039/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Br ;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat V juga telah mengajukan Eksepsi mengenai :

*Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Br*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Eksepsi Diskualifikasi in Person (Tidak Berhak Menggugat)

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat V menyatakan bahwa Obyek Perkara *a quo* tercatat bukanlah milik PENGGUGAT melainkan milik TERGUGAT I yang telah terdaftar dan tercatat di TERGUGAT IV. Dan Tergugat V tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya menyampaikan bahwa dikarenakan telah hilang atau lepasnya hak keperdataan PENGGUGAT atas obyek perkara *a quo* itulah, maka PENGGUGAT mempergunakan hak hukumnya serta dan memperjuangkan hak-haknya untuk mendapatkan kembali obyek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atas-nya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02 Nopember 2004 No.06774/ Duri Kosambi/04, terletak di jalan raya Pondok Randu, Rt.003/Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Keca-matan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat sebagaimana bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, luas : 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), Surat Ukur tanggal 02 Nopember 2004 No.06774/ Duri Kosambi/04, atas nama PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa Penggugat ingin mendapatkan Kembali hak – haknya atas objek sengketa *aquo*, dan sudah benar dan benar mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat V, karena Tergugat V yang melakukan proses lelang atas objek sengketa *aquo* ;

Menimbang, bahwa dengan demikian hubungan hukum Penggugat dan Tergugat V adalah terkait objek sengketa *aquo* ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi *DISKUALIFIKASI IN PERSON* Tergugat V tidak dapat diterima ;

b. Eksepsi Plurium Litis Consortium (Kurang Pihak)

Menimbang, bahwa Tergugat V dalam jawabannya mengajukan Eksepsi kurang pihak, dimana dalam gugatan *a quo*, Erni Nurdin tidak digugat.dan dijadikan pihak oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya dikarenakan telah hilang atau lepasnya hak keperdataan PENGGUGAT atas obyek perkara *a quo* itulah, maka PENGGUGAT mempergunakan hak hukumnya serta dan memperjuangkan hak-haknya untuk mendapatkan kembali obyek perkara *a quo*;

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat menginginkan pengalihan Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, luas : 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), Surat Ukur tanggal 02 Nopember 2004 No.06774/ Duri Kosambi/04, atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), terletak di jalan raya Pondok Randu, Rt.003/Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengka-reng, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang pada saat ini tercatat atas nama TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa tidak ada kaitan gugatan dengan Erni Nurdin , dengan demikian Eksepsi *PLURIUM LITIS CONSORTIUM* (KURANG PIHAK) tidak dapat diterima ;

c. Eksepsi Obscuur Libel (GUGATAN TIDAK JELAS)

Menimbang, bahwa Tergugat V telah pula mengajukan Eksepsi Obscuur Libel , posita dalam gugatan tidak jelas sehingga gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas/ kabur

Menimbang, bahwa dalam pengajuan gugatan harus jelas berkaitan dengan identitas pihak harus jelas, dan dalam gugatan jelas disebutkan identitas para pihak dalam gugatan aquo dan perkara yang menjadi gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa, dengan demikian Eksepsi obscuur Libel tidak dapat diterima ;

d. Eksepsi Domini (OBYEK SENGEKTA/ GUGATAN BUKAN MILIK PENGGUGAT)

Menimbang, bahwa dalam dali jawabannya Tergugat juga mendalilkan kepemilikan atas tanah objek sengketa aquo tanpa alasan PENGGUGAT dalam Gugatannya hanya mengada-ngada tanpa adanya bukti otentik kepemilikan dimaksud.;

**Dalam Pokok Perkara :**

Menimbbang, bahwa pada pokoknya Penggugat telah mengajukan gugatan sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbnag, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1,.P-2, P-3, P-4,P-5,P-6,P-7 dan 2 dua orang saksi Hanifah dan Acep Supriatna ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat T5- 1 sampai dengan T5-8 ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyampaikan bahwa telah menitipkan Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi sebagaimana tersebut pada poin 1 (satu) di atas kepada TERGUGAT II untuk diproses

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

**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

sebagai ajuan kredit pinjaman. PENGUGAT berhasil mendapatkan pin-jaman uang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), yang menurut TERGUGAT II uang pinjam-an tersebut adalah berasal dan milik dari TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa atas pinjaman tersebut Penggugat mendalilkan telah melakukan pembayaran dengan mencicil sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil dalil pembayaran cicilannya dan saksi Penggugat tidak mengetahui pasti saat Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa isi perjanjian pinjam uang anantara Penggugat dan Tergugat I tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat isi dari perjanjiannya di persidangan ;

Menimbang, bahwa proses pengalihan Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02 Nopember 2004 No.06774/ Duri Kosambi/04, terletak di jalan raya Pondok Randu, Rt.003/Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat menjadi *Sertifikat Hak Milik No. 6917/ Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) terletak di jalan raya pondok Randu, RT. 003/RW.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat yang pada saat ini tercatat atas nama TERGUGAT I berdasarkan keterangan saksi Acep Supriatna dan bukti P-4 adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur ;*

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan jual beli No. 33 tanggal 14 Agustus 2008, yang dibuat di hadapan TERGUGAT III, sah;dengan segala akibat hukumnya;;

Menimbang, bahwa perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 33 tanggal 14 Agustus 2008, yang dibuat di hadapan TERGUGAT III, merupakan dadar dibuat Akta Jual Beli tanggal 10 September 2008 No.1504/2008, yang dibuat oleh TERGUGAT III, sebagaimana keterangan saksi Acep Supriatna pegawai di Kantor Notaris Zainal Abidin. Bahwa memang benar telah datang ke Notaris Zainal Abidin untuk dilakukan pembuatan Akta . Namun saksi menyampaikan tidak pernah melihat proses penghadapan para pihak didepan Notaris ;

Menimbang, bahwa majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan saksi tidak dapat dijadikan keterangan yang menguatkan dalil Penggugat bahwa Akta Jual Beli tersebut tidak melibatkan suami Penggugat, maupun Penggugat .

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

#### 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

Karena saksi tidak selalu berada bersama Notaris Zainal Abidin dalam menjalankan tugas tugasnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat bahwa Akte Jual Beli tanggal 10 September 2008 No.1504/2008, yang dibuat oleh TERGUGAT III, sah dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa dengan Demikian peralihan Sertifikat Sertifikat Hak Milik No.6917/Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02 Nopember 2004 No.06774/ Duri Kosambi/04, terletak di jalan raya Pondok Randu, Rt.003/Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat menjadi *Sertifikat Hak Milik No. 6917/ Duri Kosambi, seluas 94 M<sup>2</sup> (sembilan puluh empat meter persegi) terletak di jalan raya pondok Randu, RT. 003/RW.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat yang pada saat ini tercatat atas nama TERGUGAT I sah dan berdasarkan hukum ;*

Menimbang, bahwa sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 telah melakukan Perbuatan melawan Hukum adalah tidak terbukti, sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan pasal 181 ayat(1) HIR, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan Undang Undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Dalam Provisi

- Menolak Provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.9.622.000,- (Sembilanjuta enamratusduapuluhduaribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Senin, tanggal 25 Januari 2021 oleh

*Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt*

### 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

Majelis Hakim **Eko Aryanto,SH.MH** sebagai Hakim Ketua Majelis **Purwanto,SH**, dan **Agus Pambudi,SH.MH** masing – masing sebagai Hakim **Anggota**, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt tanggal 1 Juli 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 27 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wiji Astuti, S.H., M.H.. Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Purwanto, S.H.**

**Eko Aryanto, S.H., M.H.**

**Agus Pambudi , S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Wiji Astuti, S.H., M.H..**

Halaman 37 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1039/Pdt.G/2019/PN Jkt.Brt

#### 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 ketepatan 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)