



PUTUSAN

Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SANTOSA WIDJAJA beralamat di Apartemen Slipi Kav. 22-24 Jl. S Parman, Slipi Jakarta Barat hal ini diwakili oleh Kuasanya Daimler Dimasjaya, SH., Rizki Tri Putra, S.H., Perdamaian Telaumbanua, S.H Husen Bafaddal, SH.,MH dan Hotbin M. Manurung, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum PERISAW LAW FIRM beralamat di Jl. Industri Raya No. 9-11 Griya Kemayoran Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 mei 2018, selanjutnya disebut Pemanding semula Penggugat;

Lawan

1. PT BANK PERMATA (d/h PT Bank Bali) beralamat di Gedung Word Trade Center (WTC) II Jl. Jend. Sudirman Kav. 29-31 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I;
2. BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL (BPPN) Cq. DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, beralamat di Jl. Lapangan Banteng No. 24 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II;
3. SUTARDI beralamat di Jl. Arif rahman No. 17 Rt/Rw. 004/017 Desa Muka Kec. Cianjur, Cianjur Jawa Barat, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III;
4. PT TIMUR JAYA RAYA UTAMA ("PT TJRU")beralamat di Jl. Buni No. 22 Kel. Jati Pulo Kec. Palmerah Jakarta Barat, Tomang Jakarta Barat, selanjutnya disebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

Hal 1 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. LENNY JANIS ISHAK, S.H., Notaris/PPAT, beralamat di Jl. Hang Lekir 9 No. 1 Rt/Rw. 5/6 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
6. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, beralamat di Jl. H. Alwi Jaga Karsa Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;
7. HANAFI ATMADIREJA, beralamat di Jl. N. Ruby II Blok G 61 Rt/Rw. 006/013, Kelurahan Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;
8. LISA ATMADIREJA, beralamat di Permata Hijau Blok A/7, Rt/Rw. 009/009 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V;
9. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA II (d/h. KANTOR LELANG NEGARA JAKARTA II), beralamat di Jl. Prapatan No. 10 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Mei 2018 Nomor 388/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dalam perkara para pihak tersebut diatas;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 19 Juni 2017 yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 388/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, tanggal 19 Juni 2017, menggugat Para Terbanding dan Para Turut Terut Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagai berikut :

I. OBYEK PERKARA

Yang menjadi objek gugatan dalam Perkara ini adalah:

ASSET MILIK PENGGUGAT:

Hal 2 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 938/Grogol Utara yang terletak di Jl. Platina/Jl. Uranium Blok B Nomor 23-26 Permata Hijau Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan.
- Bahwa pada tahun 1987, Turut Tergugat I mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*Dua miliar rupiah*) dan USD 600.000,- (*Enam ratus ribu Dollar Amerika*) sebagaimana yang dituangkan dalam Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian jaminan No. 70 tanggal 19 Oktober 1987 yang dibuat dihadapan Notaris Miryam Magdalena Indrani, S.H. Notaris di Jakarta. dengan jaminan personal *guarantee* atas nama Penggugat sebagai pihak Penjamin, berupa:
 - Sertifikat Tanah dan Bangunan Sertifikat HGB Nomor: 730/Pinangsia seluas 162 M2 yang terletak di Jl. Pinangsia Jakarta Barat;
 - Tanah dan Bangunan Pergudangan yang terletak di mangga Dua Jakarta Utara seluas 1.266 M2 Sertifikat Hak Guna bangun (HGB) No. 266/Mangga Dua Utara ;

II. DALAM POSITA.

Adapun dalil dan dasar Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pada tahun 1987, PT Timur Jaya Raya Utama ("*PT TJRU*")/Turut Tergugat I) mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I (*D/h.*) Bank Bali sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*Dua milyar*) dan USD. 600.000,- (*Enam ratus ribu Dollar Amerika*) yang dituangkan dalam Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan No. 70 tanggal 19 Oktober 1987 dibuat dihadapan Notaris Miryam Magdalena Indrani, S.H, dengan jaminan asset berupa *Personal Guarantee* atas nama Santosa Widjaja, masing-masing:
 - Tanah dan Bangunan di Jl. Pinangsia Jakarta Barat sebagaimana SHGB No. 730/Pinangsia seluas 162 M2 tercatat a/n. Santosa Widjaja.
 - Tanah dan Bangunan Pergudangan di Mangga Dua Jakarta Utara sebagaimana SHGB No. 266/Mangga Dua Utara seluas 1.266 M2 tercatat a/n. Santosa Widjaja (*Sampai dengan saat ini Asli Sertifikat masih di Tergugat I (D/h. PT Bank Bali).*

Kedua SHGB dibebani dengan Kuasa Memasang Hipotik Akta No. 71, dan Akta No. 73 dan diikat dengan Surat Kuasa Menjual No. 72, dan No. 74, dibuat dihadapan Notaris Miryam Magdalena Indrani, S.H kesemuanya tertanggal 19 Oktober 1987.

Hal 3 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Perjanjian Fasilitas Kredit tersebut kemudian di addendum, terakhir melalui Perubahan Perjanjian Pengakuan Hutang Akta No. 79 tanggal 16 Maret 1992 tentang Perubahan Akta Perjanjian Pengakuan Hutang No. 107 tanggal 13 November 1990 yang dibuat di hadapan Notaris Lieke Lianadevi Tukgali, S.H. Berdasarkan addendum tersebut kewajiban Turut Tergugat I kepada Bank Bali menjadi sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan USD. 1.310.000,- (Satu juta tiga ratus sepuluh dollar) dengan jaminan tambahan atas nama Santosa Widjaja:

- Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Permata Hijau No. 23-26 Jakarta Selatan SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 M2 tercatat a/n. Santosa Widjaja.

Bahwa terhadap Ketiga Jaminan tersebut di atas (Jaminan pada point 1 dan 2 di atas) sesuai Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMHT) No. 108 Tanggal 13 November 1990 dan Surat Kuasa Menjual No. 109 Tanggal 13 November 1990 yang dibuat dihadapan Notaris Lieke Lianadevi Tukgali, S.H.

Bahwa di dalam Akta Pemberian Fasilitas Kredit sebagaimana tersebut di atas, Penggugat selaku pribadi bertindak sebagai Penjamin terhadap Turut Tergugat I dengan Jaminan asset yang diberikan merupakan milik dan atas nama Penggugat ;

3. Bahwa berdasarkan perjanjian sebagaimana disebut pada point-1 di atas, jaminan yang diberikan kepada Tergugat I adalah asset PT Timur Jaya Raya Utama/Turut Tergugat I dan asset milik Penggugat, antara lain:

- a. Asset milik Turut Tergugat secara umum berupa stock barang yang dapat difidusiakan dan asset yang terdaftar atas nama debitur PT Timur Jaya Raya Utama;
- b. Jaminan milik Penggugat
 - Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Pinangsia Jakarta Barat Sertifikat Hak Guna Bangun (HGB) No. 730/Pinangsia seluas 162 M2.
 - Tanah dan Bangunan Pergudangan yang terletak di mangga Dua Jakarta Utara Sertifikat HGB No. 266/Mangga Dua Utara seluas 1.266 M2;
 - Tanah dan Bangunan Sertifikat HGB Nomor : 938/Grogol Utara seluas 1.875 M2 M2;

4. Atas dasar SKMHT tersebut dalam point 2 di atas, khusus terhadap jaminan SHGB 938/Grogol Utara telah diterbitkan Akta Hipotik No. 114/Keb. Lama / 1996 tanggal 8 Februari 1996 Jo. Sertifikat Hipotik (*Peringkat Pertama*) No.

Hal 4 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

139/S/1996 tanggal 21 Februari 1996 dengan nilai penjaminan sampai sebesar Rp. 3.600.000.000,- (*Tiga milyar enam ratus juta rupiah*).

5. Bahwa tanpa diketahui oleh Penggugat, secara diam-diam Tergugat I melakukan Pelelangan/Penjualan terhadap barang jaminan milik Penggugat melalui Turut Tergugat VI tanpa pemberitahuan baik lisan maupun secara tertulis kepada Penggugat selaku pemilik jaminan, sedangkan asset jaminan milik Turut Tergugat I tidak dilakukan pelelangan/penjualan padahal diketahui Tergugat I memiliki hubungan hukum secara langsung (hubungan Kreditur dan Debitur) adalah dengan Turut Tergugat I;
6. Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang terhadap objek jaminan Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yaitu :
 - a. Permohonan Lelang ke Pengadilan Jakarta Selatan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangun (HGB) Nomor : 938/Grogol Utara, sebagaimana Penetapan Nomor : 129/Eks.Hip/1999/PN.Jak.Sel tanggal 23 Februari 1998;
Berdasarkan Penetapan tersebut dinyatakan hutang Penggugat (Pokok dan Bunga yang belum dibayar) sebesar Rp. 3.681.111.095,- (*Tiga milyar enam ratus delapan puluh satu juta seratus sebelas ribu Sembilan puluh lima rupiah*) dan USD. 153.598,15 (*seratus lima puluh tiga ribu lima ratus Sembilan puluh delapan lima belas persatuan Dollar Amerika*).
 - b. Permohonan Lelang di Pengadilan Negeri Jakarta Barat terhadap Tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor : 930/Pinangisia (berdasarkan Grosse Akta Hipotik Nomor : 153/T.Sari/1996 Jo. Sertifikat Hipotik Nomor : 226/1996 tanggal 15 April 1996), sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 213/1997.Eks. Jo. Nomor : 153/Taman Sari/1996 tanggal 12 Januari 1998.;Berdasarkan Penetapan tersebut dinyatakan hutang Turut Tergugat I (Pokok dan Bunga yang belum dibayar) sebesar Rp. 3.681.111.095,- (*Tiga milyar enam ratus delapan puluh satu juta seratus sebelas ribu Sembilan puluh lima rupiah*) dan USD. 153.598,15 (*seratus lima puluh tiga ribu lima ratus Sembilan puluh delapan lima belas persatuan Dollar Amerika*).
7. Bahwa sebagaimana Risalah Lelang No. 507/1998-99 tanggal 26 November 1998, lelang Tanah dan Bangunan Sertifikat HGB 938/Grogol Utara dibeli

Hal 5 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri oleh Tergugat I/PT Bank Permata (D/h. Bank Bali) melalui Milca Angelique Oetama selaku kuasa. Bahwa Milca Angelique Oetama selaku pembeli lelang sesungguhnya adalah pejabat/karyawan Tergugat I sehingga penjualan tersebut patut diduga sebagai suatu konspirasi untuk merugikan Penggugat maupun Turut Tergugat I karena dana pembelian lelang jaminan tersebut merupakan dana yang berasal dari Tergugat I.

8. Bahwa mengingat Penetapan Lelang tersebut dikeluarkan tahun 1998 dimana pada saat itu sudah terjadi krisis moneter (krismon) sehingga apabila didasarkan pada kebijakan pemerintah pusat yang menetapkan Krisis tahun 1997/1998 sebagai Krisis Moneter Nasional dan dianggap sebagai Force Majeure, pemerintah pusat (pada waktu itu) seharusnya Tergugat I membebaskan bunga pinjaman dan discount/haircut hutang pokok Turut Tergugat I minimal sampai 50% dari hutang pokok untuk diselesaikan/dilunasi oleh Turut Tergugat I ;
9. Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan oleh Tergugat I, yaitu di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang secara acak atau terpecah padahal diketahui atas 3 (tiga) bidang tanah sebagai agunan/jaminan tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dimaksudkan sebagai jaminan (akhir) pembayaran hutang Turut Tergugat I kepada (*dahulu*) PT Bank Bali (Tergugat I) setelah harta PT Timur Jaya Raya Utama dieksekusi/dilakukan penjualan terlebih dahulu. Semestinya sebelum menjual Lelang *personal guarantee* Turut Tergugat I, secara hukum Tergugat I terlebih dahulu melelang seluruh harta milik PT Timur Jaya Raya Utama (Turut Tergugat I) berupa barang-barang yang dijamin dengan fidusia (berupa mesin-mesin), baru melaksanakan lelang terhadap asset jaminan milik Turut Tergugat I jika *personal guarantee* milik Turut Tergugat I belum mencukupi untuk menutupi hutang Turut Tergugat I tersebut, dimana Penjualan Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) Nomor : 938/Grogol Utara oleh Tergugat I tidak dilandasi dengan itikad baik penyelesaian Hutang Penggugat.
10. Dalil Penggugat tersebut sesuai dengan ketentuan Akta Pemberian jaminan No. 70 tanggal 19 Oktober 1987 yang dibuat dihadapan Notaris Miryam Magdalena Indrani, S.H, khususnya pasal 16 yang menyatakan :

"Selanjutnya guna menjamin lebih jauh pembayaran hutang berikut bunga dan lain-lain biaya yang berkaitan dengan hutang DEBITUR kepada BANK

Hal 6 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka DEBITUR dengan ini menyerahkan secara fidusia kepada BANK hak miliknya atas :

- Barang-barang berupa mesin-mesin yang berada di tempat Kampung Bandan dan oleh para pihak sekarang diberi nilai sebesar Rp. 2.397.417.449 (dua milyar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta empat ratus tujuh belas ribu empat ratus empat puluh sembilan rupiah) per tanggal 31-7-1987 (tigapuluh satu Juli seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), satu dan lain seperti ternyata dari suatu daftar tersendiri, bermaterai cukup ditandatangani oleh pihak yang berkepentingan, aslinya diperlihatkan kepada saya, notaris dan satu fotocopynya dijahitkan pada minuta akta ini.
- Selanjutnya disebut juga "mesin-mesin".

ADAPUN TINDAKAN HUKUM TERGUGAT I DALAM MELAKUKAN LELANG ASSET JAMINAN PENGGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN/PERUNDANG-UNDANGAN

11. Bahwa asset jaminan yang dilelang oleh Tergugat I *in casu* sertifikat HGB Nomor 938/Grogol Utara dan Sertifikat HGB Nomor : 730/Pinangsia adalah merupakan Jaminan Pribadi Penggugat. Dimana pelelangan asset Pribadi Penggugat yang dijaminan tersebut tanpa melibatkan atau tanpa memberitahukan kepada Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan atas objek Jaminan sehingga penjualan dimuka umum (Lelang) yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaran Kantor Lelang setempat telah melanggar hukum. Tergugat I seharusnya melakukan penjualan terlebih dahulu terhadap barang bergerak/stock barang milik Debitur/Turut Tergugat I/PT Timur Jaya Raya Utama, apabila tidak mencukupi maka Tergugat I menjual barang jaminan milik Turut Tergugat I, dan apabila tidak mencukupi juga maka kemudian menjual lelang barang jaminan (tambahan) Penjamin/Penggugat dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat selaku pemilik.
12. Dan sedangkan asset jaminan Penggugat berupa Tanah dan Bangunan Pergudangan SHGB Nomor : 266/Mangga Dua Utara, hingga sampai gugatan ini diajukan belum dilakukan lelang, tetapi sertifikat Tanah dan Bangunan tersebut masih dikuasai oleh Tergugat I, belum dikembalikan hingga saat ini. Padahal diketahui bahwa Turut Tergugat I lah yang memiliki hubungan hukum secara langsung dengan Tergugat I, sedangkan Penggugat hanya pihak penjamin yang tidak memiliki kepentingan hukum secara langsung dengan Tergugat I. Pemberian asset Penggugat sebagai Jaminan dikarenakan adanya kepercayaan Penggugat atas kemampuan Turut Tergugat I menyelesaikan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I.

Hal 7 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Akan tetapi dikarenakan keadaan *Force majeure* yang diakibatkan Krisis Moneter yang terjadi di Indonesia berdampak luas pada sektor-sektor ekonomi termasuk Perusahaan milik Turut Tergugat I. Namun Tergugat I tidak mengindahkan alasan Turut Tergugat I dan tidak pernah memberitahukan (teguran) Outstanding Turut Tergugat I sebagai bentuk peringatan terhadap Turut Tergugat I untuk menjalankan kewajibannya sebagai debitur.

13. Bahwa tindakan Tergugat I yang tanpa didahului dengan surat pemberitahuan teguran kepada Turut Tergugat I secara jelas bertentangan dengan ketentuan hukum sebagaimana Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi: "*Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*".
14. Bahwa fatalnya, Permohonan Lelang sebagaimana dijelaskan pada point-4 huruf (a) dan (b) di atas, jumlah hutang Turut Tergugat I yang dimohonkan oleh Tergugat I adalah jumlahnya sama, yaitu sebesar Rp. 3.681.111.095,- (*Tiga milyar enam ratus delapan puluh satu juta seratus sebelas ribu Sembilan puluh lima rupiah*) dan USD. 153.598,15 (*seratus lima puluh tiga ribu lima ratus Sembilan puluh delapan lima belas persatuan Dollar Amerika*) baik di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maupun di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, oleh karenanya dapat dikatakan bahwa untuk perikatan yang sama dan jumlah hutang yang sama, Tergugat I telah melakukan tindakan hukum dengan memohonkan 2 (dua) kali Penetapan lelang terhadap Asset milik Penggugat, sehingga jumlah hutang yang ditagih menjadi Rp. 3.681.111.095,- dan USD. 153.598,15,X 2 = Rp. 7.362.222.190 dan USD. 307.196,3. Dimana jumlah Hutang Turut Tergugat I yang belum dibayarkan kepada Tergugat I hingga saat Lelang adalah sebesar Rp. 3.681.111.095,- dan USD. 153.598,15.
15. Bahwa sesuai dengan Pasal 12 A ayat (1) Undang-undang Nomor : 10 tahun 1998 tentang Perbankan :
 - 1) *Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.*

Penjelasan :

Hal 8 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Pembeli agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksud untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan Nasabah debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya.

Bank dimungkinkan membeli agunan di luar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah debiturnya. Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat cepatnya harus di jual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank.

Dengan demikian agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Namun faktanya, sejak lelang tanggal 26 November 1998, baru dicairkan/dialihkan (5 tahun 2 bulan kemudian) melalui jual beli pada tanggal 19 Januari 2004 oleh Tergugat II ke Tergugat III.

16. Bahwa tindakan hukum Tergugat II yang menguasai asset jaminan tidak segera mencairkan atau mengalihkan agunan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 12 A ayat (1) Undang-Undang No. 10 tahun 1998, tentang perbankan haruslah dinyatakan batal demi hukum dan menurut hukum harus dikembalikan ke keadaan semula sebagai suatu bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pokoknya yaitu portofolio kredit atas nama Turut Tergugat I (PT Timur Jaya Raya Utama);

TINDAKAN HUKUM TERGUGAT II, III, IV DAN V MENGUASAI ASSET PENGGUGAT SELAKU PIHAK PENJAMIN DENGAN CARA YANG BERTENTANGAN DENGAN HUKUM

17. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor : 1/14/Kep.DpG/1999 tanggal 23 Juli 1999, PT Bank Bali (Tergugat I) telah diserahkan kepada BPPN (Tergugat II) dan merubah status Tergugat I menjadi *Bank Take Over* sehingga seluruh kewenangan, tanggungjawab dan pengurusan hak dan kewajiban Tergugat I diambil oleh Tergugat II (BPPN) termasuk di dalamnya portofolio kredit Turut Tergugat I;
18. Bahwa Tergugat II sebagai pengelola *Bank-Bank Take Over*, dalam hal penyelesaian kredit macet tidak pernah melakukan Penagihan Langsung dan tidak pernah memberitahukan resmi secara tertulis kepada Penggugat maupun Turut Tergugat I perihal dalam penyelesaian kredit baik dengan

Hal 9 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cara : *haircut* (pemotongan bunga maupun pokok), maupun untuk *re-schedule* pembayaran, satu dan lain hal guna penyelesaian hutang Penggugat.;

19. Penjualan PPAP IV pada akhir tahun 2003 tanah Permata Hijau (Sertifikat HGB Nomor : 938/Grogol Utara) digabung/dibungkus dalam 1 (satu) paket yang terdiri dari 6 (enam) bidang tanah tanpa :
 - a. Pemberitahuan ke alamat Penggugat termasuk nomor/kode Asset jaminan kelompok R90014 ada 6 (enam) asset mulai dari D40122 s/d. D40127 dengan nilai total Rp. 11.709.735.290,- (*Sebelas milyar tujuh ratus sembilan juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu dua ratus sembilan puluh rupiah*) ;
 - b. Karena tidak ada pemberitahuan sehingga Penggugat tidak dapat ikuti lelang.
20. Bahwa Tergugat II secara melawan hukum menjual secara langsung dan terpisah dari portofolio kreditnya berupa asset jaminan Sertifikat HGB Nomor : 938/Grogol Utara Penggugat senilai Rp. 4.003.000.000,- (*Empat milyar tiga juta rupiah*) kepada Tergugat III melalui Akte Jual Beli (AJB) No. 15/2004 tanggal 19 Januari 2004 (No. Asset D40123), yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Lenny Jenis Ishak, S.H., yang menurut peraturan BPPN seharusnya asset tersebut digabung dalam PT TJRU yang termasuk dalam satu group usaha Timur Djaja Group. Bila dianggap asset pribadi pun (tidak dalam group usaha) maka harus tetap diberitahukan kepada pemilik asset jaminan tetapi faktanya tidak ada pemberitahuan. Nama Penggugat maupun nama Turut Tergugat I tidak ada dalam penawaran lelang karena dikaburkan/dibungkus dengan asset lain.
21. Bahwa dengan dilakukannya Penjualan Lelang SHGB 938/Grogol Utara sebesar Rp. 4.003.000.000,- (*Empat milyar tiga juta rupiah*) hutang PT TJRU telah Lunas bahkan lebih bayar (Nilai jual Jaminan Rp. 4.003.000.000,- dikurangi sisa hutang Rp. 1.558.885.879.65,- sebagaimana dirinci Penggugat pada point-8 di atas maka Hutang Turut Tergugat I lebih bayar Rp. 2.444.114.120,35- (*Dua milyar empat ratus empat puluh empat juta seratus empat belas ribu seratus dua puluh poin tiga puluh lima Rupiah*). Dengan penjualan SHGB 938/Grogol Utara maka SHGB 730/Pinangsia seharusnya tidak perlu dilakukan pelelangan dan haruslah dikembalikan ke keadaan semula.

Hal 10 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



22. Bahwa sesuai dengan Keputusan Presiden No. 56 tahun 2002 tentang Restrukturisasi Kredit Usaha kecil dan menengah disebutkan pada Pasal 6 dan Pasal 7 :

Pasal 6 :

Ayat (1) : *Dalam program Restrukturisasi Kredit Usaha Kecil dan Menengah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 pada bank, kepada debitor Usaha Kecil dan Menengah dapat diberikan insentif sebagai berikut:*

- a. *Dalam hal debitor membayar tunai dalam jangka waktu 6 bulan terhitung sejak dikeluarkannya Keputusan Presiden ini, dapat diberikan insentif potongan atas utang pokok serta penghapusan bunga dan denda;*
- b. *Dalam hal debitor tidak dapat membayar tunai, debitor dapat diberikan perpanjangan jangka waktu pelunasan dengan pembebasan bunga dan denda.*

Ayat (2): *Besarnya insentif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Bank.*

Kemudian dalam pasal & dinyatakan :

Pasal 7 :

Ayat (1) : *Dalam Program restrukturisasi kredit Usaha Kecil dan Menengah yang dilakukan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dimana debitor dapat membayar tunai dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak dikeluarkannya Keputusan Presiden ini, dapat diberikan insentif potongan atas utang pokok serta penghapusan bunga dan denda.*

Ayat (2) : *Besarnya insentif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).*

Ayat (3) : *Dalam hal Debitor tidak dapat membayar tunai, maka akan diselesaikan dengan cara :*

- a. *Penjualan portofolio kreditnya dan/atau jaminan dengan mekanisme lelang secara terbuka dan transparan sesuai ketentuan yang berlaku;*
- b. *Pembentukan dearing cleaning house atau joint venture.*

Maka berdasarkan Keppres sebagaimana telah diuraikan di atas, hutang pokok minimal sampai 50% dari hutang pokok, sehingga rincian sisa hutang Turut Tergugat I yang menjadi dasar pelelangan seharusnya :

Hutang pokok (Rupiah) : Rp. 2.500.000.000,-x 50% potongan
= Rp. 1.250.000.000,-

Hutang dalam USD : USD. 153.598,15 (dikalikan Kurs pada waktu 1998 = Rp.4.022)x50 % potongan



= Rp. 308.885.879,65

Total : Rp.1.558.885.879.65,- (satu milyar lima ratus lima puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh lima ribu delapan ratus tujuh puluh Sembilan rupiah enam puluh lima sen);

23. Tergugat II seharusnya melakukan Penjualan hak tagih beberapa asset jaminannya melalui lelang terbuka dan transparan bukan melalui penjualan langsung dengan cara terpisah dari portofolio kredit. Faktanya lelang tersebut ditutup-tutupi dari jangkauan Penggugat selaku pemilik asset dan penjualannya digabung dengan asset milik orang lain menjadi 6 (*enam*) asset dengan nilai Rp. 11.709.735.290,- (*Sebelas milyar tujuh ratus sembilan juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu dua ratus sembilan puluh rupiah*).

Dan semestinya kewenangan yang dimiliki Tergugat II dalam menyelesaikan hutang Penggugat, seharusnya terlebih dahulu Tergugat II melakukan tindakan hukum dengan cara terlebih dahulu mengeluarkan Surat Paksa sebagaimana ketentuan Pasal 55 ayat (2) Jo. Pasal 57 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 17 tahun 1999 tentang BPPN Jo. Pasal 37 A ayat (3) Undang-Undang Nomor : 10 tahun 1998 tentang Perbankan;

24. Bahwa dalam permasalahan kredit macet, Penggugat hanyalah Pihak Penjamin dan Turut Tergugat I lah yang memiliki hubungan hukum secara langsung dengan Tergugat I, dan selama hubungan hukum tersebut Penggugat tidak mengetahui asset jaminan telah dialihkan, baru diketahui Penggugat ketika asset jaminan dilelang/dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat III.

25. Maka secara jelas dan nyata Tergugat II melakukan penjualan atas tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Tergugat III tanpa dasar hukum yang jelas baik menyangkut penjelasan jumlah sisa hutang Turut Tergugat I maupun perihal mekanisme pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat selaku pemilik jaminan;

26. Bahwa oleh karenanya sudah sepatutnya Tergugat II dihukum untuk Mengembalikan portofolio kredit Turut Tergugat I ke keadaan semula beserta asset jaminan milik Penggugat berupa :

- a. Tanah dan bangunan seluas 1.875 M2 yang terletak di jalan Uranium Kav. 23-26 Permata Hijau Jakarta selatan sebagaimana dalam Sertifikat HGB) Nomor : 938/Grogol Utara.

Hal 12 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tanah dan bangunan pertokoan seluas 162 M2 yang terletak di Jl. Pinangsia Timur Jakarta Barat sebagaimana Sertifikat HGB Nomor : 730/Pinangsia ;
- c. Tanah dan bangunan gudang seluas 1.266 M2 yang terletak di Jl. Kampung Bandan Jakarta Utara sebagaimana Sertifikat HGB Nomor : 266/Mangga Dua Utara ;

Menjadi satu kesatuan dengan portfolio kredit Turut Tergugat yang masih berjalan dan belum berakhir;

Dan Tergugat II mengembalikan harga pembelian tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor : 938/Grogol Utara kepada Tergugat III sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor : 15/2003 19 Januari 2003 yang dibuat dihadapan Lanny Janis Ishak, S.H., Notaris di Jakarta, sebesar Rp. 4.003.000.000,- (*Empat milyar tiga juta rupiah*);

27. Bahwa khususnya sertifikat HGB Nomor : 938/Grogol Utara seluas 1.875 M2 yang merupakan milik Penggugat, saat ini telah dikuasai oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V selaku penerima hak dari Tergugat III, yang mana sertifikat tersebut telah dipecah dan dibalik nama masing-masing sebagai berikut :

- a. Sertifikat HGB No. 3274/Permata Hijau, seluas 430 M2, surat ukur tanggal 3 Maret 2011 Nomor : 00023/Grogol Utara/2011, tercatat atas nama LISA ATMADIREDDJA.
- b. Sertifikat HGB No. 3275/Permata Hijau, seluas 571 M2, surat ukur tanggal 3 Maret 2011 Nomor : 00024/Grogol Utara/2011, tercatat atas nama HANAFI ATMADIREDDJA;
- c. Sertifikat HGB No. 3276/Permata Hijau, seluas 437 M2, surat ukur tanggal 3 Maret 2011 Nomor : 00025/Grogol Utara/2011, tercatat atas nama LISA ATMADIREDDJA;
- d. Sertifikat HGB Nomor : 3277/Permata Hijau, seluas 437 M2, surat ukur tanggal 3 Maret 2011 Nomor : 00026/Grogol Utara/2011, tercatat atas nama HANAFI ATMADIREDDJA.

Kesemuanya terletak di Jl. Uranium (*d/h* jalan permata hijau) Rt/Rw. 015/012 Kav. 23-26 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan;

28. Dan fatalnya lagi pada saat Gugatan ini diajukan Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V sedang melakukan pembangunan di atas tanah yang menjadi Objek Perkara berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor

Hal 13 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 046/8.1C/31.74.03/1.785.51/2016 tanggal 29 Maret 2016 atas nama Hanafi Atrmadiredja dan Nomor : 046/8.1C/31.74.03/1.785.51/2016 tanggal 29 Maret 2016 atas nama Lisa Atrmadiredja;

TINDAKAN PARA TERGUGAT YANG MELAKUKAN PENJUALAN ASSET MILIK PENGGUGAT MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUGIKAN PENGGUGAT

29. Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat yang menjual asset Pribadi Penggugat secara diam-diam dan tanpa didahului pemberitahuan baik lisan maupun secara tertulis kepada Penggugat, ditambah penjualan melalui program PPAP IV pada akhir tahun 2003 digabung/dibungkus jadi 1 (satu) paket yang terdiri dari 6 (enam) bidang tanah merupakan Perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat;
30. Bahwa sebagaimana pasal 1365 KUH Perdata jelas menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian (R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang hukum Perdata*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, 2003 halaman 346);
31. Bahwa akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengalami Kerugian baik materiil dan immaterial sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil
Kerugian Materiil yang timbul dan diderita Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat seluruhnya sebesar Rp.10.100.000.000,- (*Sepuluh milyar seratus juta rupiah*) dengan perincian sebagai berikut :
 - (1) Kerugian akibat hilangnya asset Penggugat berupa tanah dan bangunan sertifikat HGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 M2 senilai Rp.10.000.000.000,- (*Sepuluh milyar rupiah*);
 - (2) Biaya Penanganan Perkara sebesar Rp. 100.000.000 (*seratus juta rupiah*)
 - b. Kerugian Immateriil
Kerugian Immateriil Penggugat karena telah kehilangan nama baik dihadapan perbankan dan dihadapan publik lainnya, yang jika dinilai dengan jumlah uang sebesar Rp.50.000.000.000- (*Lima puluh milyar rupiah*) ;

Hal 14 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 60.100.000.000,- (*Enam puluh milyar seratus juta rupiah*) tersebut di atas sudah sepatutnya dibebankan untuk dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

32. Bahwa karena Tergugat I Dan Tergugat II Terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengalihkan jaminan milik Penggugat kepada Tergugat III yang kemudian dialihkan kembali hingga saat ini kepada Turut Tergugat IV dan V, maka guna menghindari kerugian yang lebih jauh, Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk selanjutnya memberikan putusan provisi yang memerintahkan Turut Tergugat IV dan V untuk tidak mengambil tindakan apapun (*status quo*) termasuk tidak melanjutkan aktivitas pembangunan diatas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Uranium Blok B Persil No. 23 s/d 26 Permata Hijau Jakarta Selatan sebagaimana diuraikan dalam HGB No. 3274, HGB No. 3275, HGB No. 3276 dan HGB 3277 semuanya di Permata Hijau (*dahulu*) Sertifikat HGB Nomor : 938/Grogol Utara, untuk diletakkan sebagai sita jaminan dalam perkara *a quo* ;
33. Selain itu apabila tindakan provisional ini dikabulkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim, Penggugat Mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat dalam hal terjadi ketidakpatuhan atas putusan provisi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000.000,- (*Lima Puluh Juta Rupiah*) untuk setiap hari pelanggaran terhitung semenjak Putusan dalam perkara ini dibacakan;
34. Karena gugatan *a quo* ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, dan beralasan hukum untuk dikabulkan, Penggugat mohon agar Para Tergugat baik atas tanggungan sendiri ataupun secara bersama sama dihukum membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 50.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*) perhari apabila lalai memenuhi ketentuan putusan dalam perkara ini terhitung semenjak Putusan dalam perkara ini dibacakan sampai dengan putusan ini dilaksanakan;
35. Karena Gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan berdasarkan ketentuan 180 HIR, maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Verzet ataupun Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) .

Hal 15 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan dan uraian tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili Perkara Ini guna memberikan Putusan (amar) sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan Gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk menghentikan segala pembangunan di atas tanah (D/h) Sertifikat HGB Nomor : 938/Grogol Utara, yang terletak (D/h. Jl Permata Hijau) di Jl. Platina dan Jl Uranium Blok B Persil No. 23 s/d 24 Rt.015/Rw. 012 Kec. Grogol Utara Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 045/8.1C/31.74.05/.1.785.51/2016 tanggal 29 Maret 2016 atas nama Hanafi Atmadiredja dan yang terletak di Jl. Platina dan Jl Perak No. 25 s/d 26 Rt.015/Rw. 012 Kec. Grogol Utara Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan berdasarkan IMB Nomor : 046/8.1C/31.74.05/.1.785.51/2016 tanggal 29 Maret 2016 atas nama Lisa Atmadiredja.

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II, dan III, telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Akta Risalah Lelang Nomor : 507/1998-99 tanggal 26 November 1998 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI perihal Pelelangan Tanah dan Bangunan sertifikat HGB Nomor : 938/Grogol Utara tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Jual Beli Tanah dan Bangunan (D/h. Sertifikat HGB 938/Grogol Utara) yang terletak di (D/h.) Jl. Platina Permata Hijau Blok B Persil 23-26 Kel. Grogol Utara, Kec.Kebayoran Lama Kota Administrasi Jakarta Selatan, antara Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 15/2004 tanggal 19 Januari 2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Lenny Janis Ishak, S.H., batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat II mengembalikan status Tanah dan Bangunan (D/h.) Sertifikat HGB No. 938/Grogol Utara menjadi Jaminan asset yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisah dari portfolio kredit PT Timur Jaya Raya Utama;
6. Memerintahkan Tergugat II membuka kembali portfolio kredit PT Timur Jaya Raya Utama untuk diselesaikan oleh Turut Tergugat I dengan

Hal 16 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



pembayaran pelunasan sebesar Rp.1.558.885.879.65,- (*Satu milyar lima ratus lima puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh lima ribu delapan ratus tujuh puluh sembilan rupiah, enam puluh lima sen*)

7. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II atau Pihak-Pihak yang mendapat hak dari padanya secara bersama-sama dan tanggung renteng mengembalikan kepada Penggugat:

- Tanah dan Bangunan (D/h) Sertifikat HGB Nomor : 938/Grogol Utara yang terletak di Jl. Platina Blok B Persil 23 s/d 26 Permata Hijau Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan;
Yang saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat IV dan V.

8. Menghukum Para Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat akibat tindakan Perbuatan Melawan Hukum yaitu :

a. Kerugian Materiil

Kerugian Materiil yang timbul dan diderita Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat yaitu sebesar Rp.10.100.000.000,- (*Sepuluh milyar seratus juta rupiah*), dengan perincian sebagai berikut :

- (1) Kerugian akibat hilangnya asset Penggugat berupa bangunan sertifikat HGB No. 938/Grogol Utara senilai Rp.10.000.000.000,- (*Sepuluh milyar rupiah*);
- (2) Biaya Penanganan Perkara sebesar Rp. 100.000.000 (*seratus juta rupiah*).

b. Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil Penggugat karena telah kehilangan nama baik dihadapan perbankan dan dihadapan publik lainnya, yang jika dinilai dengan jumlah uang sebesar Rp.50.000.000.000- (*Lima puluh milyar rupiah*) ;

Sehingga total kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 60.100.000.000,- tersebut di atas sudah sepatutnya dibebankan untuk dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

9. Menangguhkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 045/8.1C/31.74.05/.1.785.51/2016 tanggal 29 Maret 2016 atas nama Hanafi Atrmadiredja dan Nomor : 046/8.1C/31.74.05/.1.785.51/2016 tanggal 29 Maret 2016 atas nama Lisa Atrmadiredja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Memerintahkan Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Platina Blok B Persil 23-26 Permata Hijau Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat (D/h) HGB Nomor: 938/Grogol Utara;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam (D/h) Sertifikat HGB Nomor : 938/Grogol Utara yang terletak di Jl. Platina/Jl. Uranium Kav. 24-23 dan Jl Platina/Jl Perak 25-26 Permata Hijau Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan, sekarang dalam HGB masing-masing;
 - a. Sertifikat HGB No. 3274/Grogol Utara, seluas 430 M2, surat ukur tanggal 3 Maret 2011 Nomor : 00023/Grogol Utara/2011, tercatat atas nama LISA ATMADIREDDJA.
 - b. Sertifikat HGB No. 3275/ Grogol Utara, seluas 571 M2, surat ukur tanggal 3 Maret 2011 Nomor : 00024/Grogol Utara/2011, tercatat atas nama HANAFI ATMADIREDDJA;
 - c. Sertifikat HGB No. 3276/ Grogol Utara, seluas 437 M2, surat ukur tanggal 3 Maret 2011 Nomor : 00025/Grogol Utara/2011, tercatat atas nama LISA ATMADIREDDJA;
 - d. Sertifikat HGB Nomor : 3277/ Grogol Utara, seluas 437 M2, surat ukur tanggal 3 Maret 2011 Nomor : 00026/Grogol Utara/2011, tercatat atas nama HANAFI ATMADIREDDJA.
12. Memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
13. Menghukum Tergugat I, II, dan III membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000.000,- (*Limapuluh juta rupiah*) perhari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;
14. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan perkara ini; Apabila majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI serta Kuasa Turut Terbanding IV semula Turut

Hal 18 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Tergugat IV dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT I menolak serta menyangkal secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata TERGUGAT I akui kebenarannya.

A. BERKAITAN DENGAN KOMPETENSI ABSOLUT – PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MENGADILI

1. Bahwa PENGGUGAT dalam poin 9 Petitum Gugatan, meminta:
'menangguhkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 045/B.1C/31.74.05/1.785.51/2016, tanggal 29 Maret 2016 atas nama Hanafi Atmadiredja dan Nomor: 046/8.1.C/31.74.05/1.785.51/2016, tanggal 29 Maret 2016 atas nama Lisa Atmadiredja'
2. Bahwa secara yuridis, untuk menentukan status hukum dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB), termasuk dalam melakukan penundaan / penangguhan adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide. Pasal 53 Jo. Pasal 67 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004*), sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa atau mengadili serta memutus perkara – perkara yang meminta untuk melakukan sesuatu atas status dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, dinyatakan:
'Izin mendirikan bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB, adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.'
4. Bahwa mengingat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara dan berupa produk hukum yang berisi persetujuan atau perizinan yang dikeluarkan oleh Kepala

Hal 19 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Daerah Setempat (Pemerintah kabupaten / kota), sehingga apabila terjadi sengketa berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

5. Bahwa berdasarkan Kaedah Hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi: Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 55 K / TUN / 1992, tertanggal 25 November 1993, dinyatakan:

'...Pemberian atau penolakan IMB adalah sepenuhnya wewenang Pejabat TUN...'

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, karenanya TERBUKTI secara hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan haruslah menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *A-quo*. Dan berdasarkan Pasal 125 ayat 2 HIR Jo. Pasal 136 HIR, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan wajib memberikan Putusan terlebih dahulu berkenaan kewenangan mengadili tersebut.

B. BERKAITAN DENGAN KOMPETENSI RELATIF – PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MENGADILI DIKARENAKAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT YANG MEMILIKI KEWENANGAN DALAM MENGADILI

1. Bahwa PENGGUGAT dalam perkara *A-quo* telah menggugat TERGUGAT I melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkaitan dengan adanya hubungan hukum antara TURUT TERGUGAT I selaku Debitor, PENGGUGAT selaku Penjamin (Akta Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan No. 70, tertanggal 19 Oktober 1987 dibuat dihadapan Miryam Magdalena Indrani Wiardi, SH., Notaris di Jakarta dan telah mengalami beberapa kali perubahan hingga Akta Salinan Perubahan No. 79, tertanggal 16 Maret 1992 dibuat dihadapan Lieke Lianadevi Tugali, SH., Notaris di Jakarta) dengan TERGUGAT I (d/h. PT. Bank Bali) selaku Kreditor;
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan berikut dengan perubahan – perubahannya tersebut, Para Pihak telah memilih domisili hukum terkait dengan pelaksanaan perjanjian dengan segala akibatnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat (*vide. Pasal 9 Akta Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan No. 70, tertanggal 19 Oktober 1987 Jo. Pasal 20 Akta Salinan Perjanjian Pengakuan Hutang No.*

Hal 20 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



107, tertanggal 13 November 1990 dibuat dihadapan Lieke Lianadevi Tukgali, SH., Notaris di Jakarta);

3. Bahwa Pasal 118 ayat (4) HIR menyatakan;

'Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat jika ia suka dapat memasukkan surat gugat itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu';

4. Bahwa didasarkan pada Kaedah Hukum dalam Yurisprudensi: Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2340K/Pdt/1990, tertanggal 28 September 1995 dinyatakan:

'Bahwa pemilihan domisili atau memilih tempat kediaman hukum yang disepakati oleh kedua belah pihak didalam suatu perjanjian maka berlaku *Lex Specialis* yang menyimpang dari *Lex Generalis*, sehingga mengikat bagi kedua belah pihak. Maka apabila ada perselisihan yang berwenang untuk menyelesaikannya adalah pejabat yang berwenang didaerah yang ditunjuk dalam surat perjanjian tersebut.'

Bahwa karenanya terbukti secara yuridis formal Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara A-quo, sehingga gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

C. GUGATAN PENGGUGAT NE BIS IN IDEM (EXCEPTIO RES JUDICATA)

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUH. Perdata, dinyatakan:

- suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu;
- gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *ne bis in idem* atau *res judicata*;
- oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Karenanya, apabila gugatan yang diajukan penggugat merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus hakim dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap, tergugat dapat

Hal 21 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



mengajukan eksepsi *ne bis in idem*, yaitu meminta agar PN menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

(*vide. M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, cetakan kesebelas, Juli 2011, hal. 440*)

2. Bahwa sebelum PENGGUGAT mengajukan Gugatan sebagaimana perkara *A-quo*, PENGGUGAT telah mengajukan beberapa Gugatan sebagaimana perkara - perkara, diantaranya sebagai berikut:

a. Perkara Perdata No. 269/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar.:

- Bahwa dalam perkara tersebut PENGGUGAT mengajukan gugatan dan menempatkan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) selaku Tergugat I, PT. Bank Permata, Tbk. selaku Tergugat II dan PT. Timur Jaya Raya Utama selaku Turut Tergugat;
- Bahwa perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan adanya putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1350 K/Pdt/2007, tertanggal 30 Januari 2008 yang dalam amarnya menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Bahwa obyek sengketa dalam perkara tersebut adalah bidang – bidang tanah PENGGUGAT sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 938/Grogol Utara, yang telah dijadikan jaminan atas pelunasan kewajiban dari TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I;

b. Perkara Perdata No. 146/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.:

- Bahwa dalam perkara tersebut PENGGUGAT dengan PT. Timur Jaya Raya Utama selaku Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan menempatkan PT. Bank Permata, Tbk. selaku Tergugat I, Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) selaku Tergugat II, Sutardi selaku Tergugat III, Departemen Keuangan R.I. cq. Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah III cq. Kantor Lelang Negara Jakarta II selaku Turut Tergugat I, Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan selaku Turut Tergugat III;

Hal 22 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



- Bahwa obyek sengketa dalam perkara tersebut adalah tanah PENGGUGAT sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 938/Grogol Utara, yang telah dijadikan jaminan atas pelunasan kewajiban dari TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I;

- Bahwa perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan amar Putusan yang menyatakan gugatan Pengugat ne bis in idem;

c. Perkara Perdata No. 1644/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel.:

- Bahwa dalam perkara tersebut PENGGUGAT mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan menempatkan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) selaku Tergugat I, PT. Bank Permata, Tbk. (dahulu PT. Bank Bali) selaku Tergugat II, , Sutardi selaku Turut Tergugat;

- Bahwa obyek sengketa dalam perkara tersebut adalah tanah PENGGUGAT sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 938/Grogol Utara, yang telah dijadikan jaminan atas pelunasan kewajiban dari TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I;

- Bahwa perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan amar Putusan yang menyatakan gugatan Pengugat ne bis in idem

Adapun terhadap perkara - perkara tersebut diatas, membuktikan gugatan PENGGUGAT memiliki dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama dengan perkara *A-quo*;

3. Bahwa berdasarkan Kaedah Hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan – Putusan Mahkamah Agung R.I., dinyatakan:

- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 588 K/Sip/1973, tertanggal 3 Oktober 1973:

'Karena perkara ini sama dengan perkara terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga penggugat-penggugatnya yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 No. 350 K/Sip/1970), seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima bukannya ditolak.'

Hal 23 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 619 K/Pdt/1984, tertanggal 15 Januari 1985:

'Apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara No. 50/1977 dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedangkan subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang, sama dengan yang terdapat dalam perkara No. 50/1977. Oleh karena itu, berdasar Pasal 1917 KUH Perdata, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur ne bis in idem, sehingga gugatan tidak dapat diterima'

- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 647 K/Sip/1973, tertanggal 13 April 1976:

'Ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang terlebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya sama.'

4. Bahwa berdasarkan Doktrin yang disampaikan M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, pada halaman 439, dinyatakan:

'Kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali.'

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, TERBUKTI bahwa gugatan PENGGUGAT *ne bis in idem*, karenanya sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

D. GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG *ERROR IN PERSONA* (*EXCEPTIO IN PERSONA*)

GUGATAN YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Hal 24 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



D.1. PENGGUGAT TIDAK MENYERTAKAN PEJABAT YANG MENERBITKAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)

1. Bahwa dalam point 9 Petikum Gugatan, PENGGUGAT menyatakan:

'menangguhkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 045/B.1C/31.74.05/1.785.51/2016, tanggal 29 Maret 2016 atas nama Hanafi Atmadiredja dan Nomor: 046/8.1.C/31.74.05/1.785.51/2016, tanggal 29 Maret 2016 atas nama Lisa Atmadiredja'

2. Bahwa dengan adanya permintaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melakukan penangguhan atas Izin Mendirikan Bangunan tersebut, maka seharusnya PENGGUGAT juga menyertakan Instansi yang menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut, dalam hal ini adalah Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai pihak dalam perkara A-quo;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka terbukti Gugatan PENGGUGAT kurang pihak (*plurium litis consortium*), dan karenanya mohon agar Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

D.2. PENGGUGAT TIDAK MENYERTAKAN ISTERI PENGGUGAT SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN

3. Bahwa dalam memberikan jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima oleh TURUT TERGUGAT I, PENGGUGAT sebagai Penjamin telah diberikan persetujuan dari isteri, yakni Ny. The Ling Ing / Ratnawati;

4. Bahwa dikarenakan yang menjadi Obyek Lelang Eksekusi telah memperoleh persetujuan dari isteri PENGGUGAT untuk dijadikan jaminan dalam fasilitas kredit yang telah diterima TURUT TERGUGAT I, maka sudah sewajarnya apabila dalam mengajukan Gugatan terkait dengan Obyek tersebut PENGGUGAT seharusnya pun juga memperoleh persetujuan dari isteri PENGGUGAT atau setidaknya menyertakan isteri PENGGUGAT / yakni Ny. The Ling Ing / Ratnawati sebagai PIHAK dalam Gugatan A-quo;

Berdasarkan Hal tersebut di atas, maka terbukti Gugatan PENGGUGAT kurang pihak (*plurium litis consortium*), dan karenanya mohon agar

Hal 25 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

D.3. PENGGUGAT TIDAK MENYERTAKAN NOTARIS MIRYAM MAGDALENA INDRANI WIARDI, SH. SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN

5. Bahwa dalam memberikan jaminan atas fasilitas kredit yang diterima TURUT TERGUGAT I, PENGGUGAT telah menyetujui akan hal tersebut sehingga telah ditegaskan dalam Akta Pemberian Jaminan No. 70, tertanggal 19 Oktober 1987 dibuat dihadapan Miryam Magdalena Indrani Wiardi, SH., Notaris di Jakarta.

Adapun terhadap hal tersebut juga telah ditegaskan PENGGUGAT sebagaimana point 10 halaman 7 Gugatan;

6. Bahwa apabila PENGGUGAT telah mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum dalam proses Lelang Eksekusi, maka proses tersebut berawal pada saat PENGGUGAT memberikan jaminan – jaminan dalam fasilitas kredit yang diterima TURUT TERGUGAT I; Berdasarkan hal tersebut di atas, maka terbukti Gugatan PENGGUGAT kurang pihak (*plurium litis consortium*), dan karenanya mohon agar Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

D.4. PENGGUGAT TIDAK MENYERTAKAN MILWANI IBRAHIM, SH., SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN

7. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas kewajiban yang dimiliki TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I (d/h. PT. Bank Bali), maka PENGGUGAT telah memberikan jaminan sebagai Obyek Hak Tanggungan, sebagaimana Akta Hipotik No. 305/Penjar./1996, tertanggal 26 April 1996 dibuat dihadapan Milwani Ibrahim, SH., PPAT di wilayah DKI Jakarta. Karenanya, apabila PENGGUGAT telah mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum dalam proses Lelang Eksekusi, maka proses tersebut berawal pada saat PENGGUGAT memberikan jaminan – jaminan dalam fasilitas kredit yang diterima TURUT TERGUGAT I;

D.5. PENGGUGAT TIDAK MENYERTAKAN NOTARIS LIEKE LIANADEVI TUKGALI, SH., SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN

Hal 26 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



8. Bahwa pada saat TURUT TERGUGAT I memperoleh fasilitas kredit perbankan dari TERGUGAT I (d/h. PT. Bank Bali), TURUT TERGUGAT I selaku Debitor dan PENGGUGAT selaku Penjamin telah mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Pengakuan Hutang dan Surat Memasang Hipotik serta Surat Kuasa Menjual, yang dibuat dalam Akta Notariil dihadapan Lieke Lianadevi Tukgali, SH., Notaris di Jakarta.

Adapun terhadap hal tersebut juga telah ditegaskan dalam dalil yang disampaikan PENGGUGAT pada point 2 halaman 4 Gugatan. Karenanya, apabila PENGGUGAT telah mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum dalam proses Lelang Eksekusi, maka proses tersebut berawal pada saat PENGGUGAT memberikan jaminan – jaminan dalam fasilitas kredit yang diterima TURUT TERGUGAT I;

9. Bahwa dikarenakan terbukti gugatan PENGGUGAT kurang pihak, seharusnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Kaedah Hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi: Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. No. 602 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, yang menyatakan :

“Gugatan tersebut “telah kekurangan subjek” oleh karenanya telah pantas gugatan para Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima”.

10. Bahwa Yurisprudensi: Putusan Mahkamah Agung R.I. tersebut diatas juga didukung oleh Yurisprudensi: Putusan-Putusan Mahkamah Agung R.I. sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K/Sip/1972, tertanggal 11 November 1975:

“Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 365 K/Pdt/1984, tertanggal 31 Agustus 1985:

“Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat”;

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 546 K/Pdt/1984, tertanggal 31 Agustus 1985:

“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak”

Hal 27 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terbukti Gugatan PENGGUGAT kurang pihak (*plurium litis consortium*), dan karenanya mohon agar Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

E. GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa Gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur, dimana ketidak jelasan atau kekaburan tersebut terbukti dengan adanya fakta-fakta sebagai berikut:

E.1. Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalam Dalil - Dalil Gugatan

1. Bahwa kiranya perlu PENGGUGAT pahami terlebih dahulu terkait dengan prinsip penanggungan, dimana berdasarkan Pasal 1820 KUH. Perdata dikatakan penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya;
2. Bahwa terkait pemenuhan kewajiban Debitor, Kreditor memiliki hak – hak jaminan, diantaranya Hak jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*) dan Hak jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*);
3. Bahwa jaminan perorangan dapat berupa personal guaranty (jaminan orang/pribadi) dan corporate guaranty (jaminan badan hukum/badan usaha), dengan jenis : Perjanjian Penanggungan / Borgtocht (Pasal 1820 KUH. Perdata), Perjanjian Garansi (Pasal 1316 KUH. Perdata) dan Perjanjian Tanggung menanggung/tanggung renteng (Pasal 1278 KUH. Perdata);
4. Bahwa penanggung tidak dapat menuntut supaya barang milik debitur lebih dulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya, apabila ia telah melepaskan hak istimewa untuk menuntut barang – barang debitur lebih dulu disita dan dijual. Karenanya, jika beberapa orang telah mengikatkan diri sebagai penanggung untuk seorang debitur yang sama dan untuk utang yang sama, maka masing – masing penanggung terikat untuk seluruh utang itu (*vide. Pasal 1832 KUH. Perdata Jo. Pasal 1836 KUH. Perdata Jo. Djaja S. Meliala, SH., MH., Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan, Penerbit Nuansa Aulia, Edisi Ravis Kelima, Agustus 2015, hal. 48*);

Hal 28 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



5. Bahwa PENGGUGAT dalam dalil – dalil yang telah disampaikan sebagaimana point 9 halaman 6 sampai dengan halaman 7 dan point 11 halaman 7 sampai dengan halaman 8 Gugatan, pada intinya mendalilkan bahwa seharusnya lelang eksekusi dilakukan terlebih dahulu dilakukan terhadap jaminan berupa personal guarantee. Namun, PENGGUGAT dalam menyampaikan dalil – dalil tersebut tidak dilandasi dengan dasar hukum yang jelas. Karenanya, terbukti dalil atas gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil (*vide. M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, cetakan kesebelas, Juli 2011, hal. 449*);

6. Bahwa terbukti PENGGUGAT telah mencampuradukkan pemahaman antara jaminan perorangan dengan jaminan kebendaan, sehingga menimbulkan ketidakjelasan jenis jaminan yang telah diberikan sebagai jaminan dalam pemenuhan kewajiban TURUT TERGUGAT I, sebagaimana diuraikan PENGGUGAT dalam dalil – dalil pada point 1 halaman 3 sampai dengan point 3 halaman 4 Gugatan;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, TERBUKTI dalil – dalil yang disampaikan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum yang jelas, dan karenanya mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

E.2. BERKAITAN DENGAN PETITUM – PUTUSAN PROVISIONIL

7. Bahwa adalah tidak benar dan keliru Petitum pada point 1 sampai dengan 2 halaman 19 Gugatan, yang meminta Putusan Provisi untuk:

- Mengabulkan Gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk menghentikan segala pembangunan di atas tanah (D/h) Sertifikat HGB Nomor: 938/Grogol Utara, yang terletak (D/h. Jl. Permata Hijau) di Jl. Platina dan Jl. Uranium Blok B Persil No. 23 s/d 24 Rt.015/Rw.012 Kec. Grogol Utara Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 045/8.1C/31.74.05/1.785.51/2016 tanggal 29 Maret

Hal 29 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



2016 atas nama Hanafi Atmadiredja dan yang terletak di Jl. Platina dan Jl. Perak No. 25 s/d 26 Rt.015/Rw.012 Kec. Grogol Utara Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan berdasarkan IMB Nomor: 046/8.1C/31.74.05/1.785.51/2016 tanggal 29 Maret 2016 atas nama Lisa Atmadiredja.

8. Bahwa sebagaimana kaidah - kaidah dalam hukum acara perdata, materi pengajuan tuntutan provisionil dalam gugatan haruslah memenuhi syarat - syarat formil sebagai berikut :

- Memuat dasar dan alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
- Menjelaskan secara detail tindakan - tindakan sementara yang harus diputuskan;
- Permohonan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

(vide. M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, cetakan kesebelas, Juli 2011, hal. 885).

9. Bahwa terbukti tuntutan provisionil yang diajukan oleh PENGUGAT diatas bukan merupakan materi dalam ruang lingkup yang dapat dimintakan dengan putusan provisionil. Karenanya putusan provisionil yang telah diajukan PENGUGAT dalam gugatannya, secara yuridis tidak memiliki dasar dan alasan yang tepat (tidak memenuhi syarat-syarat formil permohonan provisionil), sehingga mengakibatkan gugatan PENGUGAT menjadi tidak jelas atau kabur (vide. *Putusan Mahkamah Agung RI. No. 279 K/Sip/1976, tertanggal 5 Juli 1977*).

10. Bahwa dengan demikian senyata-nyata terbukti telah terdapat ketidakjelasan dalam gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT berkaitan dengan dasar-dasar yang dipergunakan PENGUGAT dalam gugatan yang mengakibatkan gugatan PENGUGAT menjadi kabur / tidak jelas (*obscur libel*) dengan segala konsekuensi hukum karenanya (vide. *Putusan MARI. No. 1391K/Sip/1975 tertanggal 26 April 1979*)

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, senyata-nyata terbukti terdapat ketidakjelasan dan kontradiksi dalam gugatan yang diajukan oleh PARA PENGUGAT, karenanya mengakibatkan Gugatan PARA PENGUGAT menjadi kabur / tidak jelas (*obscur libel*) dengan

Hal 30 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala konsekuensi hukum (*vide*. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1391 K/Sip/1975, tertanggal 26 April 1979).

Namun apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka TERGUGAT I akan mengajukan JAWABAN dalam pokok perkara dan untuk itu mohon agar hal - hal yang telah TERGUGAT I kemukakan dalam bagian EKSEPSI di atas dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari JAWABAN TERGUGAT I dalam pokok perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak serta menyangkal secara tegas seluruh dalil - dalil yang dikemukakan PENGUGAT dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata TERGUGAT I akui kebenarannya;
2. Bahwa adalah sama sekali tidak benar dalil - dalil PPENGUGAT pada point 5 halaman 5 dan point 13 halaman 8 sampai dengan halaman 9 Gugatan, yang menyatakan:

'Bahwa tanpa diketahui oleh Penggugat, secara diam-diam Tergugat I melakukan Pelelangan/Penjualan terhadap barang jaminan milik Penggugat melalui Turut Tergugat VI tanpa pemberitahuan baik lisan maupun secara tertulis kepada Penggugat selaku pemilik jaminan, sedangkan aset jaminan milik Turut Tergugat I tidak dilakukan pelelangan/penjualan padahal diketahui Tergugat I memiliki hubungan hukum secara langsung (hubungan Kreditor dan Debitor) adalah dengan Turut Tergugat I.'

'Bahwa tindakan Tergugat I yang tanpa didahului dengan surat pemberitahuan teguran kepada Turut Tergugat I secara jelas bertentangan dengan ketentuan hukum sebagaimana Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi: 'Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.'

dikarenakan:

- a. Bahwa dalam Pasal 1238 KUH. Perdata, dinyatakan:
'Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.'
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 14 Akta Salinan Perjanjian Pengakuan Utang dibuat dihadapan Lieke Lianadevi Tukgali, SH., Notaris di Jakarta telah secara tegas disepakati adanya klausula yang menyatakan:

Hal 31 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



'Dengan lewatnya waktu di dalam pelaksanaan kewajibannya berdasarkan akta ini maka Debitur dinyatakan lalai sehingga untuk itu tidak diperlukan lagi suatu peringatan dengan surat Juru Sita atau surat lain yang mempunyai kekuatan seperti itu.'

- c. Bahwa berdasarkan Pasal 6 UU. No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dinyatakan:
'Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.'
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, telah memberikan pilihan atas pelaksanaan eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan, dan salah satunya dengan melakukan Penjualan melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- e. Bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR dinyatakan *grosse* akta, apabila tidak dipenuhi secara baik-baik oleh debitur, dapat langsung dieksekusi oleh kreditur, dengan meminta fiat (perintah) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri;
- f. Bahwa dikarenakan TURUT TERGUGAT I telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT I dan dengan memperhatikan ketentuan – ketentuan tersebut diatas, maka telah diajukan permohonan eksekusi atas obyek – obyek jaminan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- g. Bahwa selanjutnya, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menerbitkan Penetapan – Penetapan sebagai berikut:
- Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 129/Eks.Hip/1997/PN.Jak.Sel., tertanggal 23 Februari 1998;
 - Penetapan (Aanmaning) Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 129/Eks.Hip/1997/PN.Jak.Sel., tertanggal 13 Maret 1998;
 - Penetapan (Aanmaning) Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 129/Eks.Hip/1997/PN.Jak.Sel., tertanggal 9 Juni 1998;
 - Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 129/Eks.Hip/1997/PN.Jak.Sel., tertanggal 6 Agustus 1998;

Hal 32 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 129/Eks.Hip/1997/PN.Jak.Sel., tertanggal 30 September 1998;
- h. Bahwa berdasarkan Penetapan – Penetapan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan Surat No. W7.Dd.Ht.04.10.042.4675., tertanggal 26 November 1998 Perihal: Eksekusi Lelang No. 129/Eks.Hip/1997/PN.Jak.Sel. Dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II telah melaksanakan penjualan dimuka umum (lelang) sebagaimana Risalah Lelang No. 507/1998-99, tertanggal 26 November 1998;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, terbukti dalil – dalil yang disampaikan PENGGUGAT sama sekali tidak benar serta mengada-ada, dikarenakan pelelangan yang dilakukan tersebut telah melalui proses pemberitahuan kepada pemberi jaminan atau pemilik jaminan, dan karenanya haruslah ditolak;

- 3. Bahwa adalah sama sekali tidak benar dalil - dalil PPENGGUGAT pada point 7 halaman 6 Gugatan, yang menyatakan:

'Bahwa sebagaimana Risalah Lelang No. 507/1998-99 tanggal 26 November 1998, lelang Tanah dan Bangunan Sertifikat HGB 938/Grogol Utara dibeli sendiri oleh Tergugat I/PT. Bank Permata (D/h. Bank Bali) melalui Milca Angeliqye Oetama selaku kuasa. Bahwa Milca Angeliqye Oetama selaku pembeli lelang sesungguhnya adalah pejabat/karyawan Tergugat I sehingga penjualan tersebut patut diduga sebagai suatu konspirasi untuk merugikan Penggugat maupun Turut Tergugat I karena dana pembelian lelang jaminan tersebut merupakan dana yang berasal dari Tergugat I.'

dikarenakan:

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 6 UU. No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dinyatakan:
'Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.'
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, telah memberikan pilihan atas pelaksanaan eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan, dan salah satunya TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan Penjualan melalui

Hal 33 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

- c. Bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR dinyatakan grosse akta, apabila tidak dipenuhi secara baik-baik oleh debitur, dapat langsung dieksekusi oleh kreditur, dengan meminta fiat (perintah) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 1/14/Kep.DPG/1999 tanggal 23 Juli 1999, TERGUGAT I telah diserahkan kepada BPPN (TERGUGAT II) dan merubah status TERGUGAT I (d/h. PT. Bank Bali) menjadi Bank *Take Over*, sehingga seluruh kewenangan, tanggung jawab dan pengurusan hak dan kewajiban TERGUGAT I diambil alih TERGUGAT II termasuk yang terkait dengan obyek jaminan. Hal mana diakui juga oleh PENGGUGAT dalam point 17 halaman 10 sampai dengan halaman 11 Gugatan;
- e. Bahwa TERBUKTI dalil – dalil PENGGUGAT yang menyatakan '*...patut diduga sebagai suatu konspirasi untuk merugikan Penggugat maupun Turut Tergugat I...*' adalah sangat mengada – ada dan tidak dilandasi dengan dasar hukum yang jelas, demikian juga halnya dengan dalil PENGGUGAT yang menyatakan *Milca Angeliqye Oetama selaku pembeli lelang adalah pejabat/karyawan Tergugat I*, adalah dalil-dalil yang keliru dan tidak benar.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, TERBUKTI dalil – dalil PENGGUGAT tidak dilandasi dengan dasar hukum yang jelas ataupun dengan fakta-fakta yang benar, karenanya sudah seharusnya ditolak;

4. Bahwa adalah sama sekali tidak benar dalil - dalil PENGGUGAT pada point 8 halaman 6 Gugatan, yang menyatakan:

'Bahwa mengingat Penetapan Lelang tersebut dikeluarkan tahun 1998 dimana pada saat itu sudah terjadi krisis moneter (krismon) sehingga apabila didasarkan pada kebijakan pemerintah pusat yang menetapkan Krisis tahun 1997/1998 sebagai Krisis Moneter Nasional dan dianggap sebagai Force Majeure, pemerintah pusat (pada waktu itu) seharusnya Tergugat I membebaskan bunga pinjaman dan discount/haircut hutang pokok Turut Tergugat I minimal sampai 50% dari hutang pokok untuk diselesaikan / dilunasi oleh Turut Tergugat I.'

dikarenakan:



- a. Bahwa terhadap kejadian krisis moneter tahun 1997/1998 tersebut, Pemerintah R.I. sampai saat ini belum pernah memberikan pernyataan secara resmi, termasuk di dalam suatu bentuk peraturan perundang-undangan bahwa krisis moneter tahun 1997/1998 merupakan keadaan yang memaksa (*force majeure*), sehingga secara yuridis kejadian krisis moneter tahun 1997/1998 tidak dapat secara serta merta dijadikan landasan / dasar adanya suatu kejadian yang memaksa (*force majeure*) dalam hubungan hukum para pihak;
 - b. Bahwa dengan memperhatikan keadaan tersebut, TERGUGAT I demikian juga halnya dengan TERGUGAT II tidak memiliki keharusan untuk membebaskan bunga pinjaman ataupun memberikan potongan / *discount* atas utang pokok TURUT TERGUGAT I;
 - c. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sangat jelas PENGGUGAT mendalilkan Gugatannya tanpa disertai dasar-dasar hukum yang jelas sehingga sudah sepatutnya dalil PENGGUGAT dalam Perkara A-quo ditolak.
5. Bahwa adalah sama sekali tidak benar dalil - dalil PPENGGUGAT pada point 9 halaman 6 dan point 11 halaman 7 sampai dengan halaman 8 Gugatan, yang menyatakan:

'Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan oleh Tergugat I, yaitu di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang secara acak atau terpencair padahal diketahui atas 3 (tiga) bidang tanah sebagai agunan / jaminan tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dimaksudkan sebagai jaminan (akhir) pembayaran hutang Turut Tergugat I kepada (dahulu) PT. Bank Bali (Tergugat I) setelah harta PT. Timur Jaya Raya dieksekusi/dilakukan penjualan terlebih dahulu. Semestinya sebelum menjual Lelang personal guarantee Turut Tergugat I, secara hukum Tergugat I terlebih dahulu melelang seluruh harta milik PT. Timur Jaya Raya Utama (Turut Tergugat I) berupa barang-barang yang dijamin dengan fidusia (berupa mesin-mesin), baru melaksanakan lelang terhadap asset jaminan milik Turut Tergugat I jika personal guarantee milik Turut Tergugat I belum mencukupi untuk menutupi hutang Turut Tergugat I tersebut, dimana Penjualan Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) Nomor: 938/Grogol Utara oleh Tergugat I tidak dilandasi dengan itikad baik penyelesaian Hutang Peggugat.'

'Bahwa asset jaminan yang dilelang oleh Tergugat I in casu sertifikat HGB Nomor 938/Grogol Utara dan Sertifikat HGB Nomor: 730/Pinangsia adalah merupakan Jaminan Pribadi Peggugat . Dimana pelelangan asset Pribadi

Hal 35 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang dijaminan tersebut tanpa melibatkan atau tanpa memberitahukan kepada Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan atas obyek Jaminan sehingga penjualan dimuka umum (Lelang) yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantara Kantor Lelang setempat telah melanggar hukum. Tergugat I seharusnya melakukan penjualan terlebih dahulu terhadap barang bergerak/stock barang milik Debitur/Turut Tergugat I/PT. Timur Jaya Raya Utama, apabila tidak mencukupi maka Tergugat I menjual barang jaminan milik Turut Tergugat, dan apabila tidak mencukupi juga maka kemudian menjual lelang barang jaminan (tambahan) Penjamin/Penggugat dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat selaku pemilik.'

dikarenakan:

- a. Bahwa kiranya perlu PENGGUGAT pahami terlebih dahulu terkait dengan prinsip penanggungan, dimana berdasarkan Pasal 1820 KUH. Perdata dikatakan penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya;
- b. Bahwa terkait pemenuhan kewajiban Debitor, Kreditor memiliki hak – hak jaminan, yakni Hak jaminan kebendaan (zakelijke zekerheidsrechten) dan Hak jaminan perorangan (persoonlijke zekerheidsrechten);
- c. Bahwa penanggung tidak dapat menuntut supaya barang milik debitur lebih dulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya, apabila ia telah melepaskan hak istimewa untuk menuntut barang – barang debitur lebih dulu disita dan dijual. Karenanya, jika beberapa orang telah mengikatkan diri sebagai penanggung untuk seorang debitur yang sama dan untuk utang yang sama, maka masing – masing penanggung terikat untuk seluruh utang itu (*vide. Pasal 1832 KUH. Perdata Jo. Pasal 1836 KUH. Perdata Jo. Djaja S. Meliala, SH., MH., Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan, Penerbit Nuansa Aulia, Edisi Ravis Kelima, Agustus 2015, hal. 48*);
- d. Bahwa dikarenakan TURUT TERGUGAT I telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT I, maka telah diajukan permohonan eksekusi atas obyek – obyek jaminan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- e. Bahwa selanjutnya, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menerbitkan Penetapan – Penetapan sebagai berikut:

Hal 36 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



- Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 129/Eks.Hip/1997/PN.Jak.Sel., tertanggal 23 Februari 1998;
 - Penetapan (Aanmaning) Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 129/Eks.Hip/1997/PN.Jak.Sel., tertanggal 13 Maret 1998;
 - Penetapan (Aanmaning) Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 129/Eks.Hip/1997/PN.Jak.Sel., tertanggal 9 Juni 1998;
 - Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 129/Eks.Hip/1997/PN.Jak.Sel., tertanggal 6 Agustus 1998;
 - Penetapan Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 129/Eks.Hip/1997/PN.Jak.Sel., tertanggal 30 September 1998;
- f. Bahwa berdasarkan Penetapan – Penetapan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan Surat No. W7.Dd.Ht.04.10.042.4675., tertanggal 26 November 1998 Perihal: Eksekusi Lelang No. 129/Eks.Hip/1997/PN.Jak.Sel. Dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II telah melaksanakan penjualan dimuka umum (lelang) sebagaimana Risalah Lelang No. 507/1998-99, tertanggal 26 November 1998;
- g. Bahwa terbukti, seluruh proses dalam lelang eksekusi terhadap obyek jaminan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah dan Pasal 224 *Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44)*;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, TERBUKTI dalil - dalil PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum, karenanya haruslah ditolak;

6. Bahwa adalah keliru dan tidak benar dalil – dalil PENGGUGAT dalam point 15 halaman 9 Gugatan yang pada intinya menyatakan:

'... Tergugat I telah melakukan tindakan hukum dengan memohonkan 2 (dua) kali Penetapan Lelang terhadap Asset milik Penggugat...'

dikarenakan:

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 224 H.I.R., dinyatakan:

'Surat asli dari pada surat hipotek dan surat hutang yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "Atas nama Undang-undang" berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah

Hal 37 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebahagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti.'

- b. Bahwa mengingat obyek eksekusi terletak di Jakarta Barat, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan akan mendelegasikan tugas dan wewenang dalam pelaksanaan eksekusi tersebut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
- c. Bahwa TERBUKTI, dalil – dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah mengajukan permohonan lelang sebanyak 2 (dua) kali adalah dalil yang mengada – ada dan tidak benar, dikarenakan PENGGUGAT tidak memiliki pemahaman yang baik atas proses lelang eksekusi;

Berdasarkan hal – hal tersebut, TERBUKTI dalil – dalil PENGGUGAT mengada – ada dan tidak benar, karenanya sepatutnya ditolak;

7. Bahwa adalah keliru pemahaman dari dalil - dalil PENGGUGAT dalam point 22 halaman 12 sampai dengan 13 Gugatan, yang pada intinya menyatakan: '*... Maka berdasarkan Keppres sebagaimana telah diuraikan diatas, hutang pokok minimal sampai 50% dari hutang pokok...*'

dikarenakan:

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden R.I. No. 56 Tahun 2002 tentang Restrukturisasi Kredit Usaha Kecil dan Menengah, pengertian dari *Restrukturisasi Kredit adalah upaya yang dilakukan Bank dan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) terhadap kredit Usaha Kecil dan Menengah agar debitor Usaha Kecil dan Menengah dapat memenuhi kewajibannya;*
- b. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Keputusan Presiden R.I. No. 56 Tahun 2002 tentang Restrukturisasi Kredit Usaha Kecil dan Menengah, menyatakan: '*Restrukturisasi kredit Usaha Kecil dan Menengah diberikan kepada perorangan atau badan usaha yang dikategorikan sebagai usaha kecil dan menengah yang mempunyai total pagu kredit per tanggal 31 Desember 1997 dan/atau sisa utang pokok sampai dengan Rp*

Hal 38 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) per debitor pada bank dan atau Badan Penyelamatan Perbankan Nasional.'

- c. Bahwa TURUT TERGUGAT I telah menerima fasilitas kredit perbankan dari TERGUGAT I (d/h. PT. Bank Bali), dengan perincian sebagai berikut:
- Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);
 - Fasilitas Pinjaman Aksep (PA) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah);
 - Fasilitas Pinjaman Aksep *Account Receivable* (PA/AR) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah);
 - Fasilitas pembiayaan impor barang-barang berdasarkan fasilitas pinjaman *Usance Letter of Credit* (ULC) sebesar USD. 250.000.00 (dua ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat);
 - Fasilitas pembiayaan impor barang-barang berdasarkan fasilitas Pinjaman *Sight Letter of Credit* (SLC) sebesar USD. 250.000.00 (dua ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat);
- d. Bahwa PENGGUGAT telah salah dalam menentukan nilai tukar mata uang (kurs) yang berlaku pada tahun 1998 dengan memperhatikan kondisi perekonomian nasional yang sedang tidak baik. Karenanya, nilai tukar mata uang (kurs) pada tahun 1998, adalah pada kisaran 1 USD = Rp. 16.800,-. Sehingga terbukti dalil – dalil yang disampaikan PENGGUGAT mengada - ada;
- e. Bahwa dengan memperhatikan Pasal 2 ayat (1) Keputusan Presiden R.I. No. 56 Tahun 2002 tentang Restrukturisasi Kredit Usaha Kecil dan Menengah, maka TERBUKTI TURUT TERGUGAT I bukanlah badan usaha yang dikategorikan sebagai usaha kecil dan menengah yang mempunyai total pagu kredit per tanggal 31 Desember 1997 dan/atau sisa utang pokok sampai dengan Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Dikarenakan, apabila PENGGUGAT cermati, maka sisa kewajiban TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I sebagaimana dalil yang disampaikan pada point 22 halaman 13 Gugatan, apabila mempergunakan nilai tukar mata uang (kurs) yang ada pada saat itu, maka baik pagu kredit maupun sisa utang pokok yang dimiliki TURUT TERGUGAT I melebihi batas yang dikategorikan berdasarkan Keputusan Presiden R.I. No. 56 Tahun 2002 tentang Restrukturisasi Kredit Usaha Kecil dan Menengah tersebut;

Hal 39 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



- f. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Pasal 11 Keputusan Presiden R.I. No. 56 Tahun 2002 tentang Restrukturisasi Kredit Usaha Kecil dan Menengah, dinyatakan:

'Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.'

Karenanya, tanggal berlaku dari Keputusan Presiden R.I. No. 56 Tahun 2002 tentang Restrukturisasi Kredit Usaha Kecil dan Menengah tersebut mulai tanggal 29 Juli 2002;

- g. Bahwa dengan memperhatikan tanggal berlaku dari Keputusan Presiden R.I. No. 56 Tahun 2002 tentang Restrukturisasi Kredit Usaha Kecil dan Menengah tersebut, maka ketentuan tersebut sangatlah tidak tepat apabila diberlakukan terhadap keadaan – keadaan yang terjadi pada tahun 1998 khususnya terhadap kewajiban TURUT TERGUGAT I kepada TERGUGAT I dan / atau TERGUGAT II.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, maka TERBUKTI dalil – dalil PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum, karenanya haruslah ditolak.

8. Bahwa karenanya terbukti, TERGUGAT I sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun, maka tidak ada kerugian-kerugian baik secara moriel maupun materiel yang dialami PENGGUGAT yang senyata-nyata ditimbulkan oleh tindakan-tindakan TERGUGAT I. Dan karenanya TERGUGAT I mohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak seluruh permintaan ganti rugi dari PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam point 8 pada Petitum Gugatan;
9. Bahwa karenanya sama sekali tidak beralasan bagi PENGGUGAT yang memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menghukum TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V mengosongkan tanah-tanah sengketa tersebut sebagaimana dituntut dalam point 10 Petitum Gugatan;
10. Bahwa demikian pula halnya dengan tuntutan sita jaminan serta *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan PENGGUGAT haruslah dikesampingkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Selain dikarenakan terbukti gugatan yang diajukan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum yang kuat, permohonan itu sendiri tidak beralasan serta senyata-nyata tidak memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Pasal 227 HIR Jo. Pasal 180 HIR.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas TERGUGAT I mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan MENOLAK Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka TERGUGAT I mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memeriksa, mengadili serta memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- I. Dalam Eksepsi :
 - Mengabulkan eksepsi - eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
 - Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *A-quo*;
 - Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
- II. Dalam Pokok Perkara :
 - Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
 - Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya - biaya perkara menurut hukum.

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo at bono*).

JAWABAN TERBANDING II semula TERGUGAT II dan TURUT TERBANDING VI semula TURUT TERGUGAT VI:

DALAM PROVISI

- 1 Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat VI menolak dengan tegas petitum Penggugat pada bagian Provisi yang pada pokoknya memohon agar segala pembangunan di atas tanah dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 938/Grogol Utara yang terletak di Jalan Platina dan Jalan Uranium Blok B Persil No. 23 s/d 24 RT 015 RW 012 Kec. Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan dihentikan.
- 2 Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai jaminan

Hal 41 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisionil tidak boleh dilaksanakan. Oleh karena itu sangatlah berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak permohonan provisi Penggugat.

DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI *NEBIS IN IDEM*

1. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat adalah dalil-dalil yang sudah pernah diperiksa dan diadili, serta telah diputus berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 269/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar., tanggal 4 Mei 2005, dalam perkara antara Penggugat melawan Ketua BPPN selaku Tergugat I, PT Bank Permata dahulu Bank Bali selaku Tergugat II dan PT Timur Jaya Raya Utama selaku Turut Tergugat.
2. Bahwa perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dengan adanya putusan Mahkamah Agung Nomor 1350 K/Pdt/2007 tanggal 30 Januari 2008 yang dalam amarnya menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
3. Bahwa selain perkara Nomor 269/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar., objek sengketa juga sudah pernah diperiksa dan diadili, serta telah diputus berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1644/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 November 2010 dengan amar Putusan "*Menyatakan Gugatan Penggugat Nebis In Idem*".
4. Bahwa objek sengketa dalam perkara Nomor 269/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar. jo Nomor 1644/PDT.G/2009/PN.Jkt.Sel. jo Nomor 388/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel adalah tanah milik Penggugat dengan dokumen hukum SHGB Nomor 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Permata Hijau Blok B Nomor 23-26 Jakarta Selatan, yang dijadikan sebagai jaminan atas utang perusahaan milik Penggugat yakni PT Timur Jaya Raya Utama (*in casu* Turut Tergugat I) kepada Tergugat I.
5. Bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara *a quo* dan perkara Nomor 1644/PDT.G/2009/PN.Jkt.Sel., jo Nomor 269/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar. adalah sama, maka gugatan *a quo* merupakan pengulangan. Hal ini sejalan dengan:
 - a. Pendapat M. Yahya Harahap, SH, pada halaman 439 dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata*" yang berbunyi:

Hal 42 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



“Apabila suatu kasus perkara telah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali.”

b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 647 K/Sip/1973 yang berbunyi:

“Ada atau tidaknya asas ne bis in idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap.”

6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka telah jelas bahwa gugatan Penggugat *a quo* adalah *nebis in idem* dengan perkara Nomor 269/Pdt.G/2004/PN.JKT.BAR jo perkara Nomor 1644/PDT.G/2009/PN.JKT.SEL. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIE PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat VI beranggapan gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak karena Penggugat tidak mengikutsertakan semua pihak yang terkait dengan objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat.
2. Bahwa dalam posita gugatan halaman 11 pada angka 20, Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan telah menjual secara langsung dan terpisah antara utang (hak tagih) dengan barang jaminan.
3. Bahwa barang jaminan Penggugat telah dialihkan oleh BPPN *in casu* Tergugat II kepada Sutardi yang oleh Penggugat ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini yaitu selaku Tergugat III. Sedangkan hak tagih atas utang Turut Tergugat I telah dialihkan oleh BPPN kepada NISP Sekuritas yang selanjutnya oleh NISP Sekuritas dialihkan kepada PT Rindang Sejahtera Finance.
4. Bahwa dalam gugatan *a quo* NISP Sekuritas dan PT Rindang Sejahtera Finance selaku penerima pengalihan hak tagih tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini.

Hal 43 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



5. Bahwa dengan adanya keterkaitan antara Turut Tergugat I, NISP Sekuritas dan PT Rindang Sejahtera Finance atas objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka sudah sepatutnya secara yuridis NISP Sekuritas dan PT Rindang Sejahtera Finance juga dimasukkan sebagai pihak yang berperkara agar permasalahannya menjadi jelas dan menyeluruh bagi hakim dalam memberikan putusan yang seadil-adilnya.
 6. Bahwa walaupun dalam Hukum Acara Perdata Penggugat dapat menentukan siapa saja yang digugat, namun apabila dalam gugatan tersebut menjadi kurang pihak maka terbukti gugatan Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak, karena tidak lengkapnya para pihak yang digugat dapat berakibat gugatan menjadi tidak sempurna dan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum.
 7. Bahwa kehadiran NISP Sekuritas dan PT Rindang Sejahtera Finance dalam gugatan ini secara hukum sangat material sehingga harus didengar keterangannya demi menjamin kepastian hukum dan menghindari adanya gugatan lain di kemudian hari terhadap pokok perkara yang sama dengan pihak yang berbeda, yang dapat menyebabkan putusan yang berbeda pula.
 8. Bahwa sesuai putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang pada pokoknya menyatakan "*gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatannya tidak sempurna*".
 9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelaslah gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak, maka Tergugat II dan Turut Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ovankeljik verklaard*).
- C. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*)
1. Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur, karena terdapat pertentangan antara posita dan petitum surat gugatannya.
 2. Bahwa pada positanya, Penggugat menyebutkan tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. Selanjutnya, pada petitumnya angka 2 halaman 19, Penggugat menuntut agar Tergugat I, Tergugat II



dan Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

3. Namun demikian, pada petitumnya angka 8 halaman 20, Penggugat menuntut agar PARA TERGUGAT dihukum membayar ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum. Dengan demikian jelas terbukti terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum Penggugat, karena pada bagian petitumnya angka 2 Penggugat menuntut agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan melakukan perbuatan hukum, namun pada angka 8 petitumnya Penggugat menuntut agar seluruh Tergugat, termasuk Turut Tergugat VI, dihukum membayar ganti rugi, padahal Penggugat tidak pernah menjelaskan dalam positanya tindakan Turut Tergugat VI yang mana yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
 - 1) Harus ada perbuatan;
 - 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
 - 3) Harus ada unsur kesalahan;
 - 4) Harus ada kerugian yang diderita;
 - 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

5. Bahwa Penggugat sama sekali tidak dapat menjelaskan dengan pasti perbuatan Turut Tergugat VI yang mana yang melanggar ketentuan hukum, dan peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Turut Tergugat VI, sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa dengan demikian jelas terbukti gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur serta mengandung ketidaksesuaian antara posita dan petitum sehingga cukup beralasan bagi Tergugat II dan Turut Tergugat VI. Bahwa tidak sesuai antara posita dengan petitum gugatan menjadikan gugatan dimaksud menjadi tidak jelas (kabur) karena hal ini dapat menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda bagi setiap yang

Hal 45 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



membaca gugatan perkara a quo, oleh karenanya gugatan yang demikian haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Vide Putusan MARI No. 492K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970).

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sangat jelas bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur serta mengandung ketidaksesuaian antara posita dan petitum sehingga cukup beralasan bagi Tergugat II dan Turut Tergugat VI untuk memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dan Turut Tergugat VI menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II dan Turut Tergugat VI tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II dan Turut Tergugat VI.
2. Bahwa Penggugat dengan tegas mengakui bahwa aset milik Penggugat yang terdiri dari:
 - a. Tanah dan bangunan rumah dengan SHGB Nomor 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² terletak di Jalan Permata Hijau Blok B Nomor 23-26 Jakarta Selatan;
 - b. Tanah dan bangunan pertokoan dan perkantoran 3,5 lantai dengan SHGB Nomor 730/Pinangsia seluas 162 m² terletak di Jalan Pinangsia Timur Nomor 22 Jakarta Barat;
 - c. Tanah dan bangunan gudang dengan SHGB Nomor 266/Mangga Dua seluas 1.266 m² terletak di Jalan Kampung Bandan Jakarta Utara. Dijadikan jaminan utang PT Timur Jaya Raya Utama (*in casu* Turut Tergugat I) kepada Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 12 halaman 8 positanya yang menyebutkan bahwa penggugat hanya bertindak sebagai penjamin dan tidak memiliki kepentingan hukum dengan Tergugat I.
4. Bahwa dapat Tergugat II dan Turut Tergugat VI jelaskan pada Majelis Hakim perkara a quo, PT Timur Jaya Raya Utama (*in casu* Turut Tergugat I) merupakan perusahaan milik Penggugat, dan pada saat pemberian kredit oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I, Penggugat merupakan

Hal 46 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur Turut Tergugat I. Hal ini diakui secara tegas dan jelas oleh Penggugat pada surat gugatannya dalam perkara Nomor 1644/PDT.G/2009/PN.Jkt.Sel. Dengan demikian, jelas terbukti Penggugat memiliki kepentingan hukum dengan Tergugat I, dan tidak semata-mata bertindak sebagai penjamin saja.

5. Bahwa atas tanah dan bangunan rumah dengan SHGB Nomor 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² yang terletak di Jalan Permata Hijau Blok B Nomor 23-26 Jakarta Selatan tersebut di atas, telah dibebankan Hipotik Peringkat Pertama sebesar Rp3.600.000.000,00 (tiga miliar enam ratus juta rupiah) sesuai Sertifikat Hipotik Nomor 139/S/1996 tanggal 21 Februari 1996. Selanjutnya, karena Turut Tergugat I tidak mampu membayar utangnya kepada Tergugat I, maka tanah dan bangunan jaminan dimaksud dieksekusi lelang oleh Kantor Lelang Negara Jakarta II berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Eks.Hip/1997/PN.JKT.SEL tanggal 6 Agustus 1998, sehingga akhirnya objek sengketa tersebut beralih menjadi milik Tergugat I.
6. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa pengalihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa dengan SHGB Nomor 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² terletak di Jalan Permata Hijau Blok B Nomor 23-26 Jakarta Selatan tersebut telah sah dan mengikat menurut ketentuan hukum perdata yang berlaku, di mana ada utang piutang yang tidak terbayar sebagai dasar pengeksekusian atas objek sengketa yang sebelumnya telah dipasang hipotik, kemudian ada permohonan eksekusi oleh pemegang hak hipotik (*in casu* Tergugat I) yang dilanjutkan dengan penetapan pengadilan, *Aanmaning*, sita eksekusi, penetapan lelang dan kemudian pelelangannya di muka umum.
7. Bahwa apa yang telah Tergugat II dan Turut Tergugat VI uraikan di atas, dapat dibuktikan secara jelas dan terang benderang dalam Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Lelang Negara Jakarta II Nomor 507/1998-99 tanggal 26 Nopember 1998, yang secara tegas telah dinyatakan oleh pejabat lelang dari Kantor Lelang Negara tersebut bahwa penjualan lelang yang dilakukan bertempat di Gedung Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah atas permintaan dan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Eks.Hip/1997/PN.JKT.SEL tanggal 6 Agustus 1998 jo Berita Acara sita Eksekusi Nomor 129/Eks.Hip/1997/PN.JKT.SEL tanggal 11 Agustus 1998 jo Penetapan Perintah Lelang Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Eks.Hip/1997/

Hal 47 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



PN.JKT.SEL tanggal 30 September 1998 yang berirah-irah/kepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

8. Bahwa dengan demikian, lelang tersebut telah sah menurut ketentuan hukum yang berlaku dan pengalihan hak kepemilikan atas objek sengketa dari pemilik lama (*in casu* Penggugat) ke pemenang lelang (*in casu* Tergugat I) telah sah dan mengikat secara hukum, karena dilakukan menurut tata cara dan ketentuan hukum yang berlaku dalam suatu eksekusi jaminan utang yang telah dihipotikkan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
 9. Bahwa selanjutnya berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 1/14/Kep.DpG/1999 tanggal 23 Juli 1999, Tergugat I masuk dalam program penyehatan perbankan yang dilakukan oleh BPPN *in casu* Tergugat II sehingga seluruh aset Tergugat I termasuk utang perusahaan milik Penggugat berikut barang jaminannya beralih menjadi dalam penguasaan BPPN.
- A. TANGGAPAN TERHADAP DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN TERGUGAT II MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM
1. Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat VI menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana tercantum dalam posita gugatan halaman 11 pada angka 20, yang mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan telah menjual secara langsung dan terpisah antara utang (hak tagih) dengan barang jaminan.
 2. Bahwa dalil Penggugat tersebut, sangat keliru dan sangat menyesatkan karena:
 - a. Bahwa pada saat perusahaan milik Penggugat yakni Turut Tergugat I tidak mampu melunasi utangnya pada Tergugat I maka barang jaminan atas kredit Turut Tergugat I dieksekusi lelang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Eks.Hip/1997/PN.JKT.SEL tanggal 6 Agustus 1998, sehingga akhirnya objek sengketa tersebut beralih menjadi milik Tergugat I.
 - b. Bahwa pada saat status Tergugat I dinyatakan masuk dalam program penyehatan perbankan, maka status dari jaminan kredit atas nama Turut Tergugat I berubah menjadi aset BJDA (Barang Jaminan yang Diambil Alih).
 - c. Bahwa dengan telah beralihnya status dari barang jaminan menjadi aset BJDA Tergugat I, maka setelah Tergugat I masuk program

Hal 48 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



penyehatan perbankan pada BPPN, aset BJDA dimaksud beralih menjadi dalam penguasaan BPPN.

d. Bahwa dengan beralihnya aset BJDA Tergugat I ke dalam penguasaan BPPN, maka BPPN mempunyai kewenangan untuk mengalihkan aset BJDA berupa tanah dan bangunan rumah dengan SHGB Nomor 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² terletak di Jalan Permata Hijau Blok B Nomor 23-26 Jakarta Selatan kepada Tergugat III.

e. Bahwa pengalihan aset BJDA dari BPPN kepada Tergugat III tersebut berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh BPPN sesuai Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 37 A ayat (3) butir c, yang berbunyi:

(3) Dalam melaksanakan program penyehatan terhadap bank-bank, badan khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai wewenang sebagaimana dimaksud dalam 37 ayat (1) serta wewenang lain yaitu:

c. menguasai, mengelola dan melakukan tindakan kepemilikan atas kekayaan milik atau yang menjadi hak bank; termasuk kekayaan bank yang berada pada pihak manapun, baik di dalam maupun di luar negeri.

f. Pengalihan aset BJDA dari BPPN kepada Tergugat III dimaksud selanjutnya dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 15 tahun 2004 tertanggal 15 Januari 2004 yang dibuat dihadapan PPAT Lenny Janis Ishak, SH *in casu* Turut Tergugat II.

g. Bahwa mengingat jual beli tersebut dilakukan secara terang dan nyata, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka jual beli tersebut merupakan jual beli yang sah menurut hukum sehingga pengalihan aset BJDA dimaksud dari BPPN kepada Tergugat III merupakan perbuatan yang sah menurut hukum.

h. Bahwa selanjutnya piutang atas nama PT Timur Jaya Raya Utama tersebut dialihkan oleh BPPN kepada NISP Sekuritas yang selanjutnya piutang dimaksud dijual oleh NISP Sekuritas kepada PT Rindang Sejahtera Finance.



- i. Bahwa pengalihan piutang atas nama PT Timur Jaya Raya Utama oleh BPPN kepada NISP Sekuritas dimaksud merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Tergugat II memiliki kewenangan untuk menjual piutang kepada Pihak Ketiga sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 37 A ayat (3) butir f, yang berbunyi:
- (3) *Dalam melaksanakan program penyehatan terhadap bank-bank, badan khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai wewenang sebagaimana dimaksud dalam 37 ayat (1) serta wewenang lain yaitu:*
- f. *menjual atau mengalihkan tagihan bank dan atau menyerahkan pengelolaannya kepada pihak lain, tanpa memerlukan persetujuan Nasabah Debitur.*
- j. Bahwa pelaksanaan lebih lanjut Undang-Undang di atas, maka Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional, Pasal 26 ayat (1) dan Pasal 28 ayat (1) mengatur hal sebagai berikut:
- Pasal 26 ayat (1):
- “BPPN berwenang untuk mengalihkan dan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi dan Kewajiban Dalam Restrukturisasi baik secara langsung maupun melalui penawaran umum.”*
- Pasal 28 ayat (1):
- “BPPN berwenang mengalihkan dan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 yang sedang diagunkan atau dijaminan.”*
3. Bahwa dari uraian-uraian tersebut, jelas kiranya pemisahan aset Penggugat (kredit dan barang jaminan), yang merupakan portofolio kredit eks PT Timur Jaya Raya Utama, dilakukan oleh Tergugat I sebelum Tergugat I masuk dalam program penyehatan perbankan yang dilakukan oleh BPPN, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan telah menjual secara langsung dan terpisah antara utang



(hak tagih) dengan barang jaminan, merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta yang ada.

B. TANGGAPAN MENGENAI DALIL TERGUGAT II MELAKUKAN PENJUALAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT III TANPA DASAR HUKUM YANG JELAS.

1. Bahwa selain itu, dalam posita gugatan halaman 14 pada angka 23 – 25 Penggugat mendalilkan bahwa BPPN *in casu* Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan penjualan atas tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Tergugat III tanpa dasar hukum yang jelas dan tidak memberitahukan tentang pelaksanaan lelang kepada pihak Penggugat.
2. Bahwa dalil Penggugat tersebut, sama sekali tidak benar karena:
 - a. Dalam mengalihkan barang jaminan milik Penggugat, BPPN telah melaksanakannya sesuai peraturan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional, Pasal 26 ayat (2) sebagai berikut:

“Dalam melaksanakan pengalihan dan atau penjualan Aset Dalam Restrukturisasi, BPPN berwenang untuk mengalihkan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi tersebut dengan harga di bawah nilai buku.”
 - b. Bahwa pelaksanaan lebih lanjut dari PP di atas yaitu berupa Keputusan Menteri Keuangan Nomor 530/KMK.01/1999 tentang Tata Cara Penjualan dan Pelaporan Aset Dalam Restrukturisasi BPPN, yang dalam Pasal 11 ayat (2) mengatur hal sebagai berikut:

“Pelelangan umum sebagaimana disebut pada ayat (1) dilakukan secara terbuka dengan pengumuman melalui 2 (dua) surat kabar nasional yang salah satu diantaranya berperedaran luas.”
 - c. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, Tergugat II berwenang untuk mengalihkan barang jaminan milik Penggugat. Selain itu, tidak ada kewajiban dari Tergugat II untuk memberitahukan tentang pelaksanaan lelang kepada pihak Penggugat.
3. Bahwa dengan demikian, maka tindakan yang dilakukan oleh BPPN yang melakukan pengalihan piutang kepada NISP Sekuritas dan pengalihan aset eks barang jaminan kepada Tergugat III sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal 51 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



4. Bahwa apa yang dilakukan oleh Penggugat hanyalah upaya Penggugat untuk menutup-nutupi tindakannya selaku pemilik perusahaan (Turut Tergugat I) yang tidak bertanggungjawab untuk menyelesaikan fasilitas kredit yang diterima oleh PT Timur Jaya Raya Utama.
5. Bahwa apabila memang Penggugat beritikad baik untuk menyelesaikan utang piutangnya dengan Tergugat I, seharusnya dapat dilakukan sebelum adanya penetapan eksekusi lelang oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
6. Bahwa sebelum adanya penetapan dimaksud sudah ada prosedur yang telah dilakukan yaitu penyampaian surat-surat peringatan dan surat pemberitahuan oleh Tergugat I.
7. Bahwa tuntutan Penggugat menunjukkan bahwa Penggugat adalah "Pihak yang berusaha lari dari tanggung jawab" yang selama ini sudah sangat senang karena tidak perlu bertanggung jawab untuk membayar utang dan pada saat piutang dan jaminan utangnya telah beralih kepada pihak lain mengajukan gugatan dengan alasan yang bermacam-macam dan tidak masuk akal serta tidak berdasar hukum. Bahwa dalam hal ini, Penggugat sebenarnya ikut andil dalam merusak perekonomian masyarakat dan perbankan dengan tindakannya lari dari tanggung jawab untuk ikut serta membayar utang.

C. TANGGAPAN ATAS TUNTUTAN GANTI RUGI, PUTUSAN DALAM PERKARA A QUO DIJALANKAN TERLEBIH DAHULU (PUTUSAN SERTA MERTA) DAN DWANGSOM YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT

1. Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat VI menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 31 dan petitum angka dan petitum angka 8 yang pada intinya meminta ganti kerugian materiil sebesar immateril Rp10.100.000.000,- (sepuluh miliar seratus juta rupiah) sebesar Rp 50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah), karena permintaan ganti rugi dimaksud merupakan perincian kerugian yang ilusioner sehingga terhadap tuntutan ganti rugi dari Penggugat tidak berlandaskan hukum dan ketentuan yang ada, sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi berikut ini:
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971:
"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai

Hal 52 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”

b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

“ Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan.”

c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:

“ Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.”

2. Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat VI dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 35 gugatan yang menyatakan agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali.
3. Bahwa dalil tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :
 - a. *gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;*
 - b. *gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
 - c. *gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;*
 - d. *pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;*
 - e. *dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;*

Hal 53 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;

g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat ini harus ditolak.

4. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil, dinyatakan secara tegas bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan".
5. Bahwa tuntutan Penggugat yang meminta ditetapkannya uang paksa (*dwangsom*), semakin membuktikan itikad buruk dari Penggugat di dalam mengajukan perkara gugatan *a quo*, di mana Penggugat terkesan ingin memanfaatkan Pengadilan guna mencari keuntungan dengan seketika dari Para Tergugat, apalagi tidak didasari dengan alasan-alasan yang jelas dan berdasar hukum, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat ini haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
6. Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat VI menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui Jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat VI tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Tergugat II dan Turut Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar:

Dalam Provisi

Menolak permohonan Penggugat

Dalam Eksepsi



1. Menerima eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat VI;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TURUT TERBANDING IV dan V semula TERGUGAT IV dan V:

1. Bahwa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dengan ini menolak secara tegas semua dan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas-tegas diakui oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V.
2. Bahwa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dengan ini menyatakan seluruh dalil Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V DALAM EKSEPSI merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dalam JAWABAN a quo (DALAM POKOK PERKARA).

DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI *NEBIS IN IDEM*

I. I Gugatan A Quo Telah Melanggar Ketentuan Hukum Acara Perdata, *Nebis In Idem*, Sehingga Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku, Gugatan A Quo Haruslah Ditolak Atau Setidak-Tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / N.O.*).

1. Bahwa *Nebis in Idem* adalah sebuah perkara yang memiliki para pihak yang sama, obyek yang sama, dan materi pokok yang sama sehingga perkara tersebut tidak dapat diperiksa kembali.
2. Bahwa terkait perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor register 388/Pdt.G/2017/PN.JKT.SEL dimana gugatannya merupakan pengulangan gugatan terdahulu yang sama dan telah dinyatakan tidak dapat diterima oleh yang mulia Majelis Hakim. Sesuai dengan ketentuan

Hal 55 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1917 KUHPerdata Putusan yang dijatuhkan Pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat NEBIS IN IDEM. Oleh karena itu, terhadap kasus dan objek yang sama, alasan dalil gugatan yang sama berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 588/K/Sip/1973 tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya dalam perkara dan objek yang sama.

Bahwa pendapat M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata mengatakan bahwa tidak dengan sendirinya pada setiap putusan melekat unsur *ne bis in idem*. Agar unsur tersebut melekat pada putusan, harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1917 KUHPerdata. Syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif. Apabila salah satu di antaranya tidak terpenuhi, pada putusan tidak melekat *ne bis in idem*. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;

Berarti, diajukan gugatan baru untuk kedua kalinya atau kesekian kalinya sebagai ulangan terhadap kasus yang sama dengan yang pernah diperkarakan sebelumnya. Tidak menjadi soal pihak mana yang mengajukannya. Hal ini juga sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara No. 146/Pdt.G/2011/PN.Jkt Sel dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara No. 1644/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel; dimana putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, gugatan yang baru memiliki pihak-pihak, objek dan dalil yang sama dengan gugatan perkara sebelumnya;

2. Terhadap Perkara Terdahulu, telah ada putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap;

Selama putusan belum berkekuatan hukum tetap. *Ne bis in idem* belum melekat.

3. Putusan bersifat positif;

Suatu putusan disebut bersifat positif apabila pertimbangan dan dictum putusan telah menentukan

Hal 56 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan, yaitu bisa dalam bentuk:

- Menolak gugatan seluruhnya, atau
 - Mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian, yang berarti bahwa masalah yang disengketakan dalam gugatan tersebut telah berakhir dengan tuntas, kedudukan, dan status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti;
4. Subjek atau pihak yang berperkara sama;
Subjek yang menjadi pihak dalam perkara terdahulu dengan yang diajukan kemudian adalah sama. Yang dianggap sama pihaknya, meliputi:
- Orang yang mendapat hak dari putusan berdasarkan titel umum dari pihak yang berperkara, seperti ahli waris; dan
 - Orang yang mendapat hak berdasarkan titel khusus dari pihak yang berperkara, seperti pembeli, penerima hibah.

5. Objek gugatan sama;

Objek gugatan dalam perkara terdahulu dengan yang belakangan adalah sama.

M. Yahya Harahap, SH, pada halaman 439 dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" yang berbunyi;

"Apabila suatu kasus perkara telah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi di ajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali".

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 647/KSip/1973 yang berbunyi:

"Ada atau tidaknya asas ne bis in idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah

Hal 57 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap”.

Oleh karena gugatan a quo telah melanggar asas hukum *ne bis in idem*, serta diperkuat dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan berdasarkan pendapat hukum, oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, dapat beralasan hukum menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. EKSEPSI KOMPETENSI PENGADILAN

II.1. Eksepsi Kompetensi Absolut

II.1.1. Gugatan A Quo Telah Melanggar Ketentuan Hukum Acara Perdata Mengenai Kompetensi / Kewenangan Absolut Pengadilan Negeri Sehingga Gugatan A Quo Haruslah Ditolak Atau Setidak-Tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / N.O.*).

- a. Bahwa Gugatan a quo adalah menyangkut beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta Selatan yang dengan berdasarkan pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah dilaksanakan eksekusi lelang sesuai dengan prosedur, tata cara dan ketentuan yang berlaku; dan sekarang lelang tersebut dimohonkan untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum oleh Penggugat melalui Gugatan a quo.
- b. Bahwa Lelang tersebut telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara Jakarta II. Pejabat Lelang tersebutlah yang berdasarkan peraturan yang berlaku selaku Pejabat Pemerintah telah menyampaikan syarat-syarat dan tata-cara lelang kepada para peserta lelang, mempersilahkan para peserta lelang untuk menyampaikan penawarannya, Menetapkan siapa sebagai Pemenang Lelang, menuangkan Keputusannya tersebut dalam Risalah Lelang dan menyampaikan Petikan Risalah Lelang yang memuat Penetapannya/Keputusannya tersebut kepada Pemenang Lelang.

Hal 58 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



c. Bahwa berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, antara lain Pasal 3 Peraturan Lelang (*Vendureglement, Staatblad* No.189 Tahun 1908) jo. Pasal 7 Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*, sebagaimana diubah dan ditambah dalam *Staatblad* No.537 Tahun 1908 dan No. 448 Tahun 1919), seorang Pejabat Lelang Kelas I adalah "*Pejabat Pemerintah yang diangkat khusus untuk itu*". Demikian pula ditegaskan lagi dalam Pasal 1 (2) dan pasal 4 (1) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang, maka:

"1 (2) *Pejabat Lelang (Vendumeester sebagaimana yang dimaksud dalam Vendureglement) adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*".

"4 (1) *Pejabat Lelang Kelas I adalah pegawai DJPLN yang diangkat untuk jabatan itu*".

e. Bahwa pada kenyataannya Penggugat telah menggugat Pemerintah RI cq. Departemen Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara RI (DJKN) cq. Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Sebagai TERGUGAT II), Pemerintah RI cq. Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (sebagai TURUT TERGUGAT III), dan Pemerintah RI cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II (sebagai TURUT TERGUGAT VI) ketiganya adalah Badan Tata Usaha Negara, maka dalam perkara a quo sudah seharusnya Penggugat juga menggugat Pejabat Lelang tersebut selaku Pejabat Pemerintah yang telah menetapkan pembeli sebagai pemenang lelang sebagaimana yang dimuatnya dalam Risalah Lelang.

f. Bahwa karena yang dituntut dalam Gugatan a quo adalah Pembatalan Keputusan Pejabat Pemerintah yang dimuat dalam Risalah Lelang Nomor 507/1998-99 tanggal 26 November 1998, maka Gugatan a quo telah dengan salah diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena

Hal 59 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



seharusnya Gugatan a quo diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang, satu dan lain sesuai dengan Ketentuan dan Kaidah Hukum yang berlaku sebagaimana ditetapkan dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 620 K/Pdt/1999, tertanggal 29 Desember 1999:

“Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri”.

(Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1969-2001, diterbitkan oleh MAHKAMAH AGUNG RI 2002, hal. 149).

- g. Bahwa sesuai dengan ketentuan dan kaidah hukum yang berlaku, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan haruslah memberikan Putusan yang menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan a quo karena telah berada diluar kompetensinya dan dengan demikian menolak Gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard / N.O.*).

III EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (EKSEPSI GUGATAN KABUR)

III.1. Gugatan A Quo *Obscuur Libel* (Kabur, Kacau Dan Sangat Membingungkan) Mengenai Besarnya Ganti Kerugian Materiil Dan Immateriil, Sehingga Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku, Gugatan A Quo Haruslah Ditolak Atau Setidak-Tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / N.O.*).

(a) Bahwa Gugatan a quo telah menimbulkan keaburan dan kebingungan yang luar biasa (*obscuur*) mengenai kerugian Materiil dan Immateriil

(b) Bahwa dalam halaman 17, butir 31 Gugatan a quo, disebutkan

1. Kerugian Materiil

Kerugian Materiil yang timbul dan diderita Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para

Hal 60 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Tergugat seluruhnya sebesar Rp. 10.100.000.000,- (sepuluh milyar seratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kerugian akibat hilangnya asset Penggugat berupa tanah dan bangunan sertifikat HGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m2 senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
- b. Biaya penanganan perkara sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
2. Kerugian Immateriil
Kerugian Immateriil Penggugat karena telah kehilangan nama baik dihadapan perbankan dan dihadapan publik lainnya, yang jika dinilai dengan jumlah uang sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);
- (c) Bahwa Penggugat telah menuntut ganti kerugian materiil karena telah mengalami kerugian akibat hilangnya asset Penggugat berupa tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat semula SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² menjadi SHGB No. 3274 seluas 430 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3275 seluas 571 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); SHGB No. 3276 seluas 437 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3277 seluas 437 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV), dan membebankan Biaya Penanganan Perkara kepada Para Tergugat yang termasuk didalamnya Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dengan diikuti KERUGIAN IMMATERIIL yang mana menurut keterangan Penggugat melalui Kuasa hukumnya adalah kehilangan nama baik dihadapan perbankan dan dihadapan publik, yaitu yang total seluruh kerugiannya sebesar Rp. 60.100.000.000,- (enam puluh miliar seratus juta Rupiah) tanpa ada kejelasan perincian dasar perhitungan dan dasar hukum asal usul angka tersebut sama sekali, hal mana dengan jelas menunjukkan Kekaburan (*obscuur*) tentang dari mana datangnya angka kerugian tersebut dan menunjukkan Itikad Buruk (*te kwader trouw / Bad Faith*) Penggugat untuk menjerat dan mengeruk keuntungan secara tidak sah dari

Hal 61 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Para Tergugat khususnya Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat IV secara semena-mena.

- (d) Bahwa sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku dan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, untuk adanya suatu tuntutan ganti rugi karena Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata haruslah dibuktikan empat (4) unsur/elemen, yang bilamana satu saja dari elemen tersebut tidak terbukti, maka tidak termasuk perbuatan melawan hukum (Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH, Perbuatan Melanggar Hukum, Penerbit CV. Mandar Maju, Tahun 2000). Salah satu dari 4 unsur/elemen tersebut adalah besarnya kerugiannya yang nyata-nyata timbul (*kerugian riël*), yang dalam Gugatan Penggugat ini sama sekali tidak dapat dibuktikan asal-usul dari mana datangnya dan perinciannya, melainkan hanya dibuat dengan mengada-ada dan tanpa dasar, bahkan dibuat dengan Itikad Buruk, dengan demikian Gugatan a quo telah melanggar dan bertentangan dengan ketentuan dan kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3138 K/PDT/1994 tanggal 29 April 1997:

“Bahwa ganti rugi yang didasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan, bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci berapa besarnya ganti rugi yang diminta”.

(Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, terbitan Mahkamah Agung RI, Tahun 1997, halaman 1). Sehingga dengan demikian, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard / N.O.*).

- III.2. Gugatan A Quo *Obscuur Libel* (Kabur Dan Sangat Membingungkan) Mengenai Penggabungan Gugatan Wanprestasi Dengan Perbuatan Melawan Hukum, Sehingga Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku, Gugatan A Quo Haruslah Ditolak Atau Setidak-Tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / N.O.*).

Hal 62 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



- (a) Bahwa Gugatan a quo telah menimbulkan keaburan dan kebingungan yang luar biasa (*obscur*) mengenai penggabungan gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;
- (b) Bahwa dalam halaman 9 butir 13 disebutkan Pasal 1238 KUHPerdata tentang Perbuatan Ingkar Janji namun dalam halaman 16 butir 30 disebutkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, kedua pasal tersebut digabung menjadi satu dalam gugatan. Hal tersebut menyatakan bahwa Penggugat tidak mengerti secara Keperdataan yang mana antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan gugatan Wanprestasi tidak dapat dijadikan satu dalam suatu gugatan secara bersamaan;
- (c) Bahwa berdasarkan yurisprudensi No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 mengenai penggabungan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum, disebutkan:

“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula “

Sehingga dengan demikian, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard / N.O.*).

III. 3 Gugatan A Quo *Obscur Libel* (Kabur Dan Sangat Membingungkan) Mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas, Sehingga Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku, Gugatan A Quo Haruslah Ditolak Atau Setidak-Tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / N.O.*).

- (a) Bahwa Gugatan a quo telah menimbulkan keaburan dan kebingungan yang luar biasa (*obscur*) mengenai gugatan Penggugat tidak jelas.
- (b) Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak disebutkan secara jelas kedudukan/hubungan Penggugat dengan Turut Tergugat I, yang mana Turut Tergugat I mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I dengan jaminan asset berupa *Personal Guarantee* atas nama Penggugat.

Hal 63 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



(c) Bahwa atas gugatan yang tidak jelas, Penggugat kacau pikiran dan bingung sehingga siapapun ditarik sebagai pihak Tergugat.

(d) Bahwa gugatan yang tidak jelas tersebut menyebabkan kekaburan dan kebingungan, sehingga sudah patut dan sewajarnya gugatan ini dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard / N.O.*).

IV. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA* (EKSEPSI GUGATAN SALAH ALAMAT)

IV.1. Gugatan A Quo *Error In Persona* (Salah Alamat), Sehingga Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku, Gugatan A Quo Haruslah Ditolak Atau Setidak-Tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / N.O.*).

(a) Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada butir 15 hal. 10 menyatakan bahwa “bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat cepatnya harus di jual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank”.

(b) Bahwa hal tersebut tidak benar, bank tidak memiliki barang tersebut seperti yang dikatakan dalam gugatan Penggugat. Bank bukan memiliki barang tersebut, melainkan menjaga barang tersebut untuk mencari Pembeli barang tersebut dikarenakan tidaklah mudah mencari pembeli tanah yang luas pada tahun tersebut.

(c) Bahwa dikarenakan sulitnya mendapatkan pembeli barang tersebut, sehingga bank membutuhkan waktu untuk mendapatkan pembeli barang tersebut.

(d) Bahwa oleh karena itu nyatalah Gugatan Penggugat yang diajukan secara akal-akalan tidak sesuai dengan fakta, sehingga sesuai ketentuan hukum yang berlaku, Gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard / N.O.*).

V. EKSEPSI GUGATAN PREMATUR

V.1. Gugatan A Quo Diajukan Prematur Sehingga Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku, Gugatan A Quo Haruslah Ditolak Atau Setidak-Tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / N.O.*).



- (a) Bahwa tuntutan Penggugat untuk menghentikan segala pembangunan di atas tanah semula SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² menjadi SHGB No. 3274 seluas 430 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3275 seluas 571 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); SHGB No. 3276 seluas 437 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3277 seluas 437 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); dalam Provisi butir 2 hal. 19 adalah prematur dan tidak benar adanya. Dengan demikian permintaan menghentikan pembangunan atas tanah semula SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² menjadi SHGB No. 3274 seluas 430 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3275 seluas 571 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); SHGB No. 3276 seluas 437 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3277 seluas 437 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); yang didalilkan Penggugat adalah sangatlah kabur.
- (b) Bahwa tuntutan Penggugat untuk menghentikan segala pembangunan di atas tanah sertifikat semula SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² menjadi SHGB No. 3274 seluas 430 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3275 seluas 571 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); SHGB No. 3276 seluas 437 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3277 seluas 437 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); adalah mengada-ada.
- (c) Bahwa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V telah membeli bangunan di atas tanah semula SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² menjadi SHGB No. 3274 seluas 430 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3275 seluas 571 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); SHGB No. 3276 seluas 437 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3277 seluas 437 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); dari SUTARDI (Tergugat III) yang mana Tergugat III memiliki tanah tersebut dari MILCA ANGELIQUE OETAMA

Hal 65 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



selaku pembeli/pemenang lelang. Yang mana tanah dan bangunan yang di lelang adalah asset milik Penggugat yang mana Penggugat tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat I.

- (d) Bahwa atas dasar kepemilikan yang sah yang dimiliki oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, sehingga permintaan Penggugat dalam provisi untuk menghentikan segala bangunan atas tanah semula SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² menjadi SHGB No. 3274 seluas 430 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3275 seluas 571 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); SHGB No. 3276 seluas 437 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3277 seluas 437 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); adalah PREMATUR.
- (e) Sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Republik Indonesia, Gugatan a quo adalah PREMATUR, oleh karenanya Gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard / N.O.*).

VI. *EXCEPTIO PLURIS LITIS CONSORTIUM* (EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK)

V.1. Gugatan A Quo Kurang Pihak, Sehingga Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku, Gugatan A Quo Haruslah Ditolak Atau Setidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / N.O.*).

- (a) Bahwa dalam gugatan Penggugat menarik Notaris/PPAT Lenny Jenis Ishak, S.H sebagai Turut Tergugat II yang bertindak sebagai pembuat Akta Jual Beli No. 15/2004 tanggal 19 Januari 2004 antara Tergugat II dengan Tergugat III;
- (b) Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak tertera nama Notaris Miryam Magdalena Indrani, S.H yang bertindak sebagai pembuat Perjanjian Pengakuan Hutang dengan pemberian jaminan no. 70 tanggal 19 Oktober 1987 antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I;
- (c) Bahwa juga tidak tertera nama Notaris Lieke Lianadevi Tukgali, S.H bertindak sebagai pembuat perubahan Akta Perjanjian Pengakuan Hutang No. 107 tanggal 13 November

Hal 66 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



1990 berdasarkan addendum tersebut kewajiban Turut Tergugat I kepada Tergugat I;

- (d) Bahwa dengan tidak dimasukkannya Notaris Miryam Magdalena Indrani, S.H dan Notaris Lieke Lianadevi Tukgali, S.H sebagai pihak dalam Perkara a quo, terbukti bahwa Gugatan a quo kurang pihak, sehingga sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, Gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard / N.O.*).

VII. EKSEPSI GUGATAN CACAT HUKUM

VII.1.Gugatan A Quo Yang Menuntut Dinyatakannya Risalah Lelang Nomor 507/1998-99 Tanggal 26 November 1998 Tidak Sah Dan Batal Demi Hukum, Padahal Lelang Tersebut Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Prosedur Dan Ketentuan Hukum Yang Berlaku, Adalah Melanggar Ketentuan Hukum Yang Berlaku Sehingga Gugatan A Quo Haruslah Ditolak Atau Setidaknya-Tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / N.O.*).

- a. Bahwa Penggugat didalam gugatannya memberikan keterangan adanya perjanjian antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I mengenai pinjaman fasilitas kredit dengan *Personal Guarantee* berupa objek tanah dan bangunan atas nama Penggugat dan Perjanjian fasilitas kredit tersebut kemudian di addendum dengan menjaminkan tanah dan bangunan semula SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² menjadi SHGB No. 3274 seluas 430 m² atas nama LISA ATMADIREJJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3275 seluas 571 m² atas nama HANAFI ATMADIREJJA (Turut Tergugat IV); SHGB No. 3276 seluas 437 m² atas nama LISA ATMADIREJJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3277 seluas 437 m² atas nama HANAFI ATMADIREJJA (Turut Tergugat IV); dimana Perjanjian tersebut menjadi utang-piutang antara kedua belah pihak yang seharusnya Penggugat mengetahui dan sadar akan risiko jika perjanjian tidak dijalankan/lalai.
- b. Bahwa perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan:

Hal 67 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

- c. Bahwa dalam perjanjian tersebut Penggugat tidak mampu untuk melunasi hutangnya kepada PT. Bank Bali yang mana berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor: 1/14/Kep.DpG/1999 tanggal 23 Juli 1999, PT Bank Bali (Tergugat I) telah diserahkan kepada BPPN (Tergugat III) dan merubah status Tergugat I menjadi Bank Take Over sehingga seluruh kewenangan, tanggung jawab dan pengurusan hak dan kewajiban Tergugat I diambil alih oleh Tergugat II termasuk di dalamnya portofolio kredit Turut Tergugat I.
- d. Bahwa Tergugat II melelang aset milik Penggugat atas tanah berdasarkan Risalah Lelang No. 507/1998-99 tertanggal 26 November 1998, atas tanah dan bangunan yang semula SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² menjadi SHGB No. 3274 seluas 430 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3275 seluas 571 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); SHGB No. 3276 seluas 437 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3277 seluas 437 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); yang dimohonkan Tergugat I melalui lelang guna menyelesaikan hutang Penggugat. Lelang tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku, Bahwa Pembeli Lelang telah melakukan penawaran dengan penuh ITIKAD BAIK di depan umum dan secara transparan dengan penawaran harga yang TERBAIK dan TERTINGGI, sehingga dengan demikian MILCA ANGELIQUE OETAMA sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum dan dengan demikian pembelian secara lelang tersebut adalah sah dan lelang eksekusi tersebut tidaklah dapat dibatalkan.
- e. Bahwa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V membeli tanah dari Tergugat III berdasarkan sertifikat semula SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² menjadi SHGB No. 3274 seluas 430 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA; SHGB No. 3275 seluas 571 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA;

Hal 68 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



SHGB No. 3276 seluas 437 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA; SHGB No. 3277 seluas 437 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA;;

f. Bahwa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK yang memenuhi ASAS TERANG DAN TUNAI,

TERANG itu berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan, yang dimaksud dengan

TUNAI adalah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga.

g. Bahwa kaidah hukum dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI dengan tegas menyatakan perlunya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam Lelang Eksekusi Pengadilan sebagaimana ternyata dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 314 K/TUN/1996:

"Pembeli tanah lelang Eksekusi Pengadilan yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara harus mendapat perlindungan Hukum".

(Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, terbitan Mahkamah Agung RI, Tahun 1997, halaman 473).

h. Bahwa lebih tegas lagi kaidah hukum dalam Pasal 9 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 337/KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menegaskan bahwa:

"Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tidak dapat dibatalkan"

i. Bahwa dengan demikian ternyata Gugatan a quo yang menuntut supaya Lelang Eksekusi Pengadilan berikut Risalah Lelangnya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, adalah bertentangan dengan hukum dan peraturan yang berlaku sehingga dengan demikian Gugatan yang cacad hukum ini haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard / N.O.*).

DALAM POKOK PERKARA

Hal 69 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara dibawah ini;
2. Bahwa sebagaimana didalam gugatan a quo, Penggugat sangatlah keliru dan tidak mengerti dengan apa yang telah di sebutkan dalam gugatan a quo kepada Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V perihal kepemilikan Tanah dan Bangunan yang menjadi objek perkara tersebut;
3. Bahwa Tanah dan Bangunan tersebut Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V telah melakukan Jual Beli dengan SUTARDI (Tergugat III) berdasarkan akta- akta yang disebut berikut ini:
 - akta Jual Beli tanggal 3 Mei 2011 No. 38/2011 yang dibuat dihadapan P.P.A.T LENNY JANIS ISHAK , SH (Turut Tergugat II) Hak Guna Bangunan No. 3274/Grogol Utara beralih menjadi atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V);
 - akta Jual Beli tanggal 3 Mei 2011 No. 39/2011 yang dibuat dihadapan P.P.A.T LENNY JANIS ISHAK , SH (Turut Tergugat II) Hak Guna Bangunan No. 3275/Grogol Utara beralih menjadi atas nama HANAFI ATMADIREDDJA;
 - akta Jual Beli tanggal 3 Mei 2011 No. 40/2011 yang dibuat dihadapan P.P.A.T LENNY JANIS ISHAK , SH (Turut Tergugat II) Hak Guna Bangunan No. 3276/Grogol Utara beralih menjadi atas nama LISA ATMADIREDDJA
 - akta Jual Beli tanggal 3 Mei 2011 No. 41/2011 yang dibuat dihadapan P.P.A.T LENNY JANIS ISHAK , SH (Turut Tergugat II) Hak Guna Bangunan No. 3274/Grogol Utara Beralih menjadi atas nama HANAFI ATMADIREDDJA;
4. Bahwa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V telah membeli Tanah dan Bangunan tersebut berdasarkan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 3221/Grogol Utara dari SUTARDI (Tergugat III) sebagai pemilik sebelumnya (penjual) yang sekarang tanah tersebut telah dipecah menjadi semula SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² menjadi
 - SHGB No. 3274 seluas 430 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V);
 - SHGB No. 3275 seluas 571 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV);
 - SHGB No. 3276 seluas 437 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V);

Hal 70 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHGB No. 3277 seluas 437 m² atas nama HANAFI ATMADIREDJA (Turut Tergugat IV)

MAKKA :

Berdasarkan kenyataan dan hal-hal yang diuraikan diatas, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Menolak Gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan sita jaminan atas tanah dan bangunan semula SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² menjadi SHGB No. 3274 seluas 430 m² atas nama LISA ATMADIREDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3275 seluas 571 m² atas nama HANAFI ATMADIREDJA (Turut Tergugat IV); SHGB No. 3276 seluas 437 m² atas nama LISA ATMADIREDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3277 seluas 437 m² atas nama HANAFI ATMADIREDJA (Turut Tergugat IV).

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard / N.O.*);
3. Menyatakan Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Gugatan *Nebis in Idem*;
5. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memiliki Kompetensi Absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
6. Menyatakan Gugatan a quo Kabur (*Obscuur Libel*);
7. Menyatakan Gugatan a quo Error in Persona;
8. Menyatakan Gugatan a quo Prematur;
9. Menyatakan Gugatan a quo Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

Hal 71 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan Gugatan a quo Cacat Hukum;
11. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Risalah Lelang Nomor : 507/1998-99 tertanggal 26 November 1998 mempunyai hukum tetap dan/atau sah menurut hukum ;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli tanggal 3 Mei 2011 No. 38/2011 yang dibuat dihadapan P.P.A.T. LENNY JANIS ISHAK SH (Turut Tergugat II) atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V) yaitu Jual Beli antara SUTARDI (Tergugat III) dengan LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V) adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan sah menurut hukum:
 - akta Jual Beli tanggal 3 Mei 2011 No. 38/2011 yang dibuat dihadapan P.P.A.T LENNY JANIS ISHAK , SH (Turut Tergugat II) Hak Guna Bangunan No. 3274/Grogol Utara beralih menjadi atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V);
 - akta Jual Beli tanggal 3 Mei 2011 No. 39/2011 yang dibuat dihadapan P.P.A.T LENNY JANIS ISHAK , SH (Turut Tergugat II) Hak Guna Bangunan No. 3275/Grogol Utara beralih menjadi atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV);
 - akta Jual Beli tanggal 3 Mei 2011 No. 40/2011 yang dibuat dihadapan P.P.A.T LENNY JANIS ISHAK , SH (Turut Tergugat II) Hak Guna Bangunan No. 3276/Grogol Utara beralih menjadi atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V);
 - akta Jual Beli tanggal 3 Mei 2011 No. 41/2011 yang dibuat dihadapan P.P.A.T LENNY JANIS ISHAK , SH (Turut Tergugat II) Hak Guna Bangunan No. 3274/Grogol Utara Beralih menjadi atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV);
5. Menyatakan sah bahwa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V adalah pemilik dan pembeli beritikad baik, atas tanah dan bangunan yang bangunan semula SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² menjadi SHGB No. 3274 seluas 430 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut

Hal 72 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat V); SHGB No. 3275 seluas 571 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); SHGB No. 3276 seluas 437 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3277 seluas 437 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV);

6. Menolak Pengembalian atas tanah dan bangunan semula SHGB No. 938/Grogol Utara seluas 1.875 m² menjadi SHGB No. 3274 seluas 430 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3275 seluas 571 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV); SHGB No. 3276 seluas 437 m² atas nama LISA ATMADIREDDJA (Turut Tergugat V); SHGB No. 3277 seluas 437 m² atas nama HANAFI ATMADIREDDJA (Turut Tergugat IV), kepada Penggugat;
7. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawaban (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Mei 2018 Nomor 388/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi dari Para Tergugat .

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 4.331.000,00,- (empat juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Hal 73 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Mei 2018 Nomor 388/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tersebut, tanpa hadir Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dan putusan diberitahukan kepada Tergugat II tanggal 25 Juli 2018, kepada Tergugat III tanggal 26 Juli 2018, kepada Turut Tergugat I tanggal 26 Juli 2018, kepada Turut Tergugat II tanggal 28 Juli 2018, kepada Turut Tergugat III tanggal 20 Juli 2018 dan kepada Turut Tergugat IV tanggal 26 Juli 2018 selanjutnya Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 31 Mei 2018 sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Juli 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 16 Juli 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III tanggal 23 Juli 2018, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 11 Juli 2018, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 6 Juli 2018, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 6 Juli 2018 dan kepada Turut Terbanding IV, V semula Turut Tergugat IV, V tanggal 11 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 26 Juli 2018 yang diterima bagian banding Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 26 Juli 2018. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 30 Juli 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 14 September 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III tanggal 7 Agustus 2018, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 2 Agustus 2018, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 31 Juli 2018, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 6 Agustus 2018 dan kepada Turut Terbanding IV, V semula Turut Tergugat IV, V tanggal 3 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 September 2018. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 8 Oktober 2018;

Hal 74 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 16 Juli 2018, Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Juli 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI tanggal 16 Juli 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III tanggal 23 Juli 2018, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 11 Juli 2018, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 6 Juli 2018, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 6 Juli 2018 dan kepada Turut Terbanding IV, V semula Turut Tergugat IV, V tanggal 11 Juli 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diucapkan pada tanggal 24 Mei 2018, kuasa Pembanding semula Penggugat menyatakan banding pada tanggal 31 Mei 2018, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya tanggal 26 Juli 2018, menyatakan keberatan atau dengan kata lain tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Selatan dengan mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie yang menilai gugatan Penggugat adalah Nebis In Idem merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak cermat.
2. Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan object yang menjadi perkara dan telah mengenyampingkan fakta hukum serta alat bukti yang dihadikan satu sama lain dalam proses persidangan.

Hal 75 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut mohon Majelis Hakim Tinggi berkenan Menerima permohonan banding dari Pemanding ,Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No 388/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 24 Mei 2018 dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pemanding semula Penggugat tersebut diatas pihak Terbanding I semula Tergugat I juga mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 Septeber 2018 yang pada pokoknya mendukung putusan Pengadilan Tingkat pertama yang antara lain menyatakan bahwa Terbanding I semula Tergugat I tetap berketetapan bahwa pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 388/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Mei 2018 sudah tepat dan benar.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Mei 2018 No 388/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding, Memori banding yang diajukan Pemanding-semula Penggugat Serta Kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat I Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan perkara aquo adalah merupakan gugatan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Pemanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pemanding semula Penggugat diatas Terbanding semula Tergugat I dan Turut Tergugat IV dan V mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut (kewenangan mengadili absolut) dan eksepsi kompetensi relatif (kewenangan mengadili relatif);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sela tanggal 12 Pebruari 2018 yang amarnya : Menolak eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tentang kompetensi absolut dan relatif, Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara Nomor 388/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dan memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan permeriksaan perkara ini serta menanggungkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Hal 76 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu putusan sela aquo harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap putusan akhir dari Majelis Hakim Tingkat Pertama akan mempertimbangkan di bawah ini:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari pihak yang berperkara, bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan para pihak berikut pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta berdasarkan hukum baik Dalam Provisi, Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dan merupakan bagian dari dan telah termaktub dalam putusan ini dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa antara perkara Nomor 269/Pdt.G/2004/PN. Jkt.Brt dan perkara Nomor 146/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel dengan perkara aquo mempunyai objek yang sama, demikian juga pihak-pihaknya adalah sama dan juga tuntutan (petitumnya) juga adalah sama, maka eksepsi Nebis in Idem yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V adalah beralasan hukum dan harus diterima;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya , setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan cermat ternyata tidak cukup beralasan untuk dapat membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena tidak terdapat hal-hal yang baru , dan ternyata hanya berupa pengulangan dan bersifat penilaian terhadap pertimbangan fakta-fakta hukum yang sudah dipertimbangkan dengan seksama dan tepat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu memori banding dari Pembanding semula Penggugat tidak beralasan untuk dipertimbangkan, dan dengan demikian maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Mei 2018 Nomor 388/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding beralasan hukum dan harus dikuatkan.

Hal 77 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.

Memperhatikan, Undang-Undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 Mei 2018 Nomor 388/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **SENIN** tanggal **14 JANUARI 2019** oleh ami **ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum** dan **HIDAYAT, S.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 748/PEN/PDT/2018/PT.DKI tanggal 30 Nopember 2018 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **17 JANUARI 2019** dengan dihadiri Hakim - Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **NURUSSABIHA, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat

Hal 78 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 758/PEN/PDT/2018/PT.DKI tanggal 30 Nopember 2018, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum

ESTER SIREGAR, S.H.,M.H

HIDAYAT, S.H

PANITERA PENGGANTI

NURUSSABIHA, S.H.,M.H

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|----------------------|--------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 6000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 5000,00 |
| 3. Biaya Pemberkasan | :Rp139000,00 |

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 79 Putusan Nomor 748/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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