



**PUTUSAN**

**NOMOR 295/PDT/2017/PT.BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**1. HAJI KHALIM BRAHIM**, lahir di Cirebon pada tanggal 13 Desember 1946, pekerjaan wiraswasta, agama Islam, alamat Blok Desa RT/RW, 007/004, Desa/Kelurahan Tegal Sari, Kecamatan Plered, Kabupaten Cirebon ;  
**PEMBANDING** semula **TERLAWAN PENYITA I**;

**2. HJ. KASINAH**, lahir di Cirebon pada tanggal 22 Agustus 1949, pekerjaan mengurus rumah tangga, agama islam, alamat Blok Desa RT/RW, 007/004, Desa/Kelurahan Tegal Sari, Kecamatan Plered, Kabupaten Cirebon ;  
**PEMBANDING** semula **TERLAWAN PENYITA II** ;  
Dalam hal ini keduanya diwakili oleh kuasanya H. TEGUH SANTOSO, SH., SE., MH., MBA. Dan EUIS LISTIANTI, SH., Advocate & Conselor at Law, Litigation / Non and Capital Market Legal Consultant, berkantor di Kantor Hukum "TEGUH SANTOSO&PARTNERS", yang beralamat di Apartment Menara Kebon Jeruk Unit BL 2<sup>nd</sup> Floor, Jl. Arjuna Utara No. 16, Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11510, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Maret 2017;

**LAWAN :**

**1. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk**, berkedudukan di Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh YOSSI ISTANTO, dalam kedudukannya selaku *Legal Division Head* berdasarkan Surat Kuasa No. 41/KUASA/DIR/2017 tertanggal 2 Agustus 2017, bertindak



untuk dan atas nama PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya 1. WILSON LIE SIMATUPANG, S.H., M.H., 2. THOMAS CHRISTIAN WIBOWO, S.H., 3. WANDIRA KUSUMA WARDANA, S.H., 4. SAPTA KRIDA NEGARA, S.H., 5. GILANG KIRANA, S.H., 6. VITA RISNORMALIA, S.H., 7. BAYU PRASTOWO, S.H., 8. ADHIGUNA WIRAYUDHA, S.H., Kesemuanya adalah Pegawai yang bertugas di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang dalam hal ini bertindak baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cq. Kantor Cabang Cirebon beralamat di Jl. Siliwangi No. 16 Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Oktober 2017;

**TERBANDING** semula **PELAWAN** ;

**2. PT. CIPTA PERSADA PROPERTINDO**, berkedudukan di Kaliwulu Indah Blok C.1 No. 1 RT 22 RW 05, Desa Kaliwulu, Kecamatan Plered, Kabupaten Cirebon, dalam hal ini diwakili oleh H. MASUGIONO BIN RUSTAM, bertindak selaku Direktur dari dan oleh karena itu bertindak secara sah mewakili untuk dan atas nama PT. CIPTA PERSADA PROPERTINDO, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya 1. RUSMIN WIDJAYA, SH., 2. WAHYU MULYANA, SH., 3. VIVI, SH., 4. TRI WIDYASTUTI, SH., Advokat – Advokat pada Kantor Hukum “Rusmin Widjaya dan Rekan” beralamat di Jalan Siliwangi No. 152 Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Juli 2017;

**TURUT TERBANDING** semula **TERLAWAN TERSITA** ;



**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 21 Juni 2017, Nomor 295/ PEN/ PDT/2017/PT. BDG., tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sumber, tertanggal 16 Maret 2017, Nomor 42/Pdt.G.Plw/2016/PN.Sbr ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal 8 Agustus 2016 yang telah diregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber di bawah No.42/PdtG/2016/PN.Sbr yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal berikut:

1. Bahwa pelawan merupakan pemegang Hak Tanggungan yang sah, atas tanah seluas 25.230 M<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dengan Sertipikat Hak guna Bangunan Nomor. 22 Desa Karangasem, untuk itu PELAWAN sudah sepatutnya untuk dapat dinyatakan sebagai PELAWAN yang benar dan jujur;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung, pada Buku II Bagian AK. Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) angka 1 Jo. Bagian AL. Perlawanan Terhadap Eksekusi angka 1, maka PELAWAN sebagai pemegang Hak Tanggungan obyek Sita Jaminan pada Penetapan Nomor : 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr, berhak melakukan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) terhadap sita jaminan;
3. Bahwa terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 22 yang terletak di Desa Karangasem yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PELAWAN tidak dapat dijadikan obyek Sita Jaminan dalam Perkara Perdata No. 22/PDT.G/2016/PN.Sbr pada Pengadilan Negeri Sumber antara TERLAWAN PENYITA I sebagai PENGGUGAT I dan TERLAWAN PENYITA II sebagai PENGGUGAT II



melawan TERLAWAN TERSITA sebagai TERGUGAT. Sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut, yang menyebutkan:

a. Pada dasarnya barang yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat disita berdasarkan Pasal 463 RV dan Pasal 11 ayat (12) Undang-undang Nomor 49 Tahun 1960 Tentang PUPN, yang berbunyi :

o Pasal 463 RV :

*“Apabila juru sita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka juru sita tidak dapat melakukan penyitaan lagi, namun juru sita mempunyai kewenangan untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya juru sita kemudian dapat menyita barang-barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 466 RV Berita Acara sita persamaan ini berlaku sebagai sarana pencegahan hasil lelang kepada penyita pertama”*

o Pasal 11 ayat (12) Undang-undang Nomor 49 Tahun 1960 Tentang PUPN :

*“Atas barang yang terlebih dahulu disita untuk orang lain yang berpiutang tidak dapat dilakukan penyitaan. Jika jurusita mendapatkan barang yang demikian, ia dapat memberikan salinan putusan Surat paksa sebelum tanggal penjualan tersebut kepada Hakim Pengadilan Negeri, yang selanjutnya menentukan, bahwa penyitaan yang dilakukan atas barang itu akan juga dipergunakan sebagai jaminan pembayaran hutang menurut Surat paksa”*

b. Berdasarkan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung, pada Buku II Bagian X. Sita Jaminan angka 2 menyatakan :

*“Ada dua macam sita jaminan, yaitu sita jaminan barang milik tergugat (conserventoir beslag) dan sita jaminan terhadap barang milik*



*penggugat (revindicatoir beslag) (Pasal 227, 216 HIR, Pasal 261, 260 RBg)”*

Sehingga sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 22 yang terletak di Desa Karangasem yang kepemilikannya (HGB) atas nama PT. CK GRAHA PROPERTINDO dan yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PELAWAN, tidak dapat dijadikan Sita Jaminan dalam Perkara Perdata No. 22/PDT.G/2016/PN.Sbr pada Pengadilan Negeri Sumber antara TERLAWAN PENYITA I sebagai PENGGUGAT II dan TERLAWAN PENYITA II sebagai PENGGUGAT II melawan TERLAWAN TERSITA sebagai TERGUGAT, karena bukan kepemilikan para pihak yang berpekar. Dengan demikian, sita atas tanah tersebut tentu sangat merugikan bagi PELAWAN, sehingga harus segera diangkat demi hukum.

4. Bahwa terhadap Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr terdapat kekeliruan/kesalahan dalam menentukan obyek sita jaminan, karena obyek yang disita dalam Penetapan tersebut bukan merupakan obyek yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan dalam gugatan PARA TERLAWAN PENYITA (sebagai PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II) dalam Perkara Perdata No. 22/PDT.G/2016/PN.Sbr, yaitu:

a. Pada angka 35 Surat Gugatan Wanprestasi pada Perkara Perdata No. 22/PDT.G/2016/PN.Sbr, yang berbunyi sebagai berikut:

*“Bahwa, untuk menjamin agar gugatan ini menjadi tidak sia-sia maka mohon diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas segala asset TERGUGAT selaku Direktur dan mewakili PT. CIPTA PERSADA PROPERTINDO baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dan tanah milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II seluas 30.000 m2 yang terletak di Desa Karangasem dengan Sertipikat Hak Milik No. 251 Atas Nama Haji Khalim Brahim dan Hj. Kasinah”;*

b. Sedangkan tanah yang diletakkan Sita Jaminan pada amar ke-2 Penetapan No. 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr adalah :

*“.....Sertifikat Hak Milik Nomor 281 atas nama Hajin Khalim Brahim dan Hj. Kasinah/Hak guna Bangunan Nomor. 22 Desa Karangasem seluas 25.230M2 (dua puluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi)”*



Dari hal tersebut diatas, jelas bahwa yang dimohonkan PARA TERLAWAN PENYITA adalah sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 251, sedangkan yang ditetapkan sebagai obyek Sita Jaminan adalah sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 281, yang telah dihapus dan dirubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 22 yang terletak di Desa Karangasem, yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PELAWAN. Dengan demikian, sita atas tanah tersebut harus segera diangkat demi hukum;

5. Bahwa Perkara Perdata No. 22/PDT.G/2016/PN.Sbr antara TERLAWAN PENYITA I sebagai PENGGUGAT II dan TERLAWAN PENYITA II sebagai PENGGUGAT II melawan TERLAWAN TERSITA sebagai TERGUGAT merupakan persoalan atau perselisihan antara mereka dan sudah seharusnya tidak merugikan PELAWAN yang merupakan bukan pihak dalam persoalan atau perselisihan tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum di atas, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

**PRIMAIR**

1. Menyatakan PELAWAN adalah pelawan yang benar dan jujur;
2. Menyatakan sah menurut hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No.22/Karangasem atas nama PT. CK GRAHA UTAMA PROPERTINDO yang terletak di Desa Karangasem seluas 25.230 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PELAWAN berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan tertanggal 15 Oktober 2015 No. 4107/2015 ;
3. Menyatakan Sita Jaminan dengan persamaan terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.22/Karangasem yang terletak di Desa Karangasem seluas 25.230 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PELAWAN berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan tertanggal 15 Oktober 2015 No. 4107/2015 yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sumber tidak sah dan tidak berharga ;
4. Memerintahkan untuk mengangkat Sita Jaminan dengan persamaan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.22/Karangasem yang terletak di Desa Karangasem seluas 25.230 m<sup>2</sup> sebagaimana Penetapan No.22/Pdt.G/2016/PN.Sbr pada tanggal 14 Juni 2016 ;

5. Menghukum PARA TERLAWAN PENYITA dan TERLAWAN TERSITA untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet* atau banding.

ATAU

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa setelah gugatan perlawanan oleh Pelawan dibacakan, Pelawan melakukan perubahan atau perbaikan Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pelawan merupakan pemegang Hak Tanggungan yang sah, atas tanah seluas 25.230 M<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dengan Sertipikat Hakgunan Bangunan Nomor. 22 Desa Karangasem, untuk itu PELAWAN sudah sepatutnya untuk dapat dinyatakan sebagai PELAWAN yang benar dan jujur;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung, pada Buku II Bagian AK. Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) angka 1 Jo. Bagian AL. Perlawanan Terhadap Eksekusi angka 1, maka PELAWAN sebagai pemegang Hak Tanggungan obyek Sita Jaminan pada Penetapan Nomor : 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr, berhak melakukan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) terhadap sita jaminan;
3. Bahwa terhadaptanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 22 yang terletak di Desa Karangasem yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PELAWAN tidak dapat dijadikan obyek Sita Jaminan dalam Perkara Perdata No. 22/PDT.G/2016/PN.

**Halaman 7 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg**



Sbr pada Pengadilan Negeri Sumber antara TERLAWAN PENYITA I sebagai PENGGUGAT I dan TERLAWAN PENYITA II sebagai PENGGUGAT II melawan TERLAWAN TERSITA sebagai TERGUGAT. Sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut, yang menyebutkan:

a. Padadarnya barang yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat disita berdasarkan Pasal 463 RV dan Pasal 11 ayat (12) Undang-undang Nomor 49 Tahun 1960 Tentang PUPN, yang berbunyi :

o Pasal 463 RV :

*“Apabila jurusita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka jurusita tidak dapat melakukan penyitaan lagi, namun jurusita mempunyai kewenangan untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya jurusita kemudian dapat menyita barang – barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 466 RV Berita Acarasita persamaan ini berlaku sebagai sarana pencegahan hasil lelang kepada penyita pertama”*

o Pasal 11 ayat (12) Undang-undang Nomor 49 Tahun 1960 Tentang PUPN ;

*“Atas barang yang terlebih dahulu disita untuk orang lain yang berpiutang tidak dapat dilakukan penyitaan. Jika jurusita mendapatkan barang yang demikian, ia dapat memberikan salinan putusan Surat paksa sebelum tanggal penjualan tersebut kepada Hakim Pengadilan Negeri, yang selanjutnya menentukan, bahwa penyitaan yang dilakukan atas barang itu akan juga dipergunakan sebagai jaminan pembayaran hutang menurut Surat paksa”*



- b. Berdasarkan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung, pada Buku II Bagian X. Sita Jaminan angka 2 menyatakan :

*“Ada dua macam sita jaminan, yaitu sita jaminan barang milik tergugat (conservatoir beslag) dan sita jaminan terhadap barang milik penggugat (revindicatoir beslag) (Pasal 227, 216 HIR, Pasal 261, 260 RBg).*

Sehingga sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 22 yang terletak di Desa Karang asem yang kepemilikannya (HGB) atas nama PT. CK GRAHA PROPERTINDO dan yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PELAWAN, tidak dapat dijadikan Sita Jaminan dalam Perkara Perdata No. 22/PDT.G/2016/PN. Sbr pada Pengadilan Negeri Sumber antara TERLAWAN PENYITA I sebagai PENGGUGAT II dan TERLAWAN PENYITA II sebagai PENGGUGAT II melawan TERLAWAN TERSITA sebagai TERGUGAT, karena bukan kepemilikan parapihak yang berpekar. Dengan demikian, sita atas tanah tersebut tentu sangat merugikan bagi PELAWAN, sehingga harus segera diangkat demi hukum.

4. Bahwa Perkara Perdata No. 22/PDT.G/2016/PN. Sbr antara TERLAWAN PENYITA I sebagai PENGGUGAT II dan TERLAWAN PENYITA II sebagai PENGGUGAT II melawan TERLAWAN TERSITA sebagai TERGUGAT merupakan persoalan atau perselisihan antara mereka dan sudah seharusnya tidak merugikan PELAWAN yang merupakan bukan pihak dalam persoalan atau perselisihan tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum di atas, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

**PRIMAIR**

1. Menyatakan PELAWAN adalah pelawan yang benar dan jujur;
2. Menyatakan sah menurut hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No.22/ Karangasem atas nama PT. CK GRAHA UTAMA PROPERTINDO yang terletak di Desa Karangasem seluas 25.230 m<sup>2</sup> (duapuluh lima ribu dua ratus tigapuluh meter persegi) yang telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibebani Hak Tanggungan atas nama PELAWAN berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan tertanggal 15 Oktober 2015 No. 4107/2015 ;

3. Menyatakan Sita Jaminan dengan persamaan terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 22/ Karangasem yang terletak di Desa Karangasem seluas 25.230 m<sup>2</sup> (duapuluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PELAWAN berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan tertanggal 15 Oktober 2015 No. 4107/2015 yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sumber tidak sah dan tidak berharga ;
4. Memerintahkan untuk mengangkat Sita Jaminan dengan persamaan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.22/ Karangasem yang terletak di Desa Karangasem seluas 25.230 m<sup>2</sup> sebagaimana Penetapan No.22/Pdt.G/2016/PN.Sbr pada tanggal 14 Juni 2016 ;
5. Menghukum PARA TERLAWAN PENYITA dan TERLAWAN TERSITA untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*) meskipun timbul *verzet* atau banding.

ATAU

## SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Kuasa Terlawan Penyita I, Terlawan Penyita II telah mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 31 Oktober 2016 dengan dalil-dalil sebagai berikut :

### A.DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, pada pokoknya Para TERLAWAN PENYITA I dan II menolak seluruh dalil – dalil yang diajukan oleh PELAWAN, Kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini;
2. Eksepsi tentang KEWENANGAN ABSOLUT (Kewenangan Mengadili)

**Halaman 10 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, telah diketahui munculnya Gugatan Perlawanan Sita yang dilakukan oleh PELAWAN yaitu *PT.BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk*, berdasarkan adanya Gugatan Para TERLAWAN PENYITA I dan II melawan TERLAWAN TERSITA yaitu *H.MASUGIONO Selaku DIREKTUR* mewakili Direksi dari Perseroan Terbatas dan secara sah mewakili untuk dan atas nama perseroan Terbatas *PT.CIPTA PERSADA PROPERTINDO* dengan No.Perkara Perdata : 22/PDT.G/2016/PN. SBR yang telah melakukan Permohonan Sita Jaminan dan telah dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut dengan Penetapan Sita Jaminan tanggal 14 Juni 2016 terhadap barang tetap berupa tanah yang terletak di Desa Karangasem, Kecamatan Plumbon, dengan Sertifikat Hak Milik No. 281, Atas Nama Haji Khalim Brahim dan Hj. Kasinah/ Hak Guna Bangunan No.22 Desa Karangasem seluas 25.230 M2 (Dua puluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi);

Dalam hal ini pula Perkara Tersebut telah selesai proses pengadilan di Tingkat Pertama yaitu telah ada putusan tanggal 27 September 2016 dan telah ada pendaftaran upaya hukum Banding yang dilakukan oleh TERLAWAN TERSITA tertanggal 6 Oktober 2016, oleh karena itu dalam Perlawanan Sita yang dilakukan oleh PELAWAN tidak dapat di proses di Pengadilan Negeri Sumber karena masih dalam proses upaya hukum dipengadilan tinggi;

Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas maka, dengan demikian Gugatan Perlawanan Sita yang diajukan PELAWAN terhadap Para TERLAWAN PENYITA I dan II adalah merupakan Kompetensi Absolut dari Pengadilan Tinggi, sehingga karenanya Pengadilan Negeri Sumber tidak berwenang mengadili perkara ini;

### 3. OBSCUUR LIBEL (*Gugatan Tidak Jelas*)

Bahwa, seperti yang telah disampaikan di atas, PELAWAN telah mengajukan Gugatan Perlawanan Sita Jaminan kepada Para TERLAWAN PENYITA I dan II yang pada dasarnya antara kedua belah pihak tidak memiliki kaitan hukum sama sekali karena semua isi perlawanan tersebut tertuju pada TERLAWAN TERSITA, oleh karena itu isi dari Perlawanan Sita Jaminan tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) yaitu dalam posita menyebutkan kronologis aliran dana yang dikeluarkan PELAWAN kepada

**Halaman 11 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg**



TERLAWAN TERSITA dan antara posita dan petitum tidak saling mendukung satu sama lain, hal ini dapat dilihat dari isi Gugatan Perlawanan Sita Jaminan tidak menguraikan alasan hukum sebagaimana yang digariskan pasal 1865 KUH Perdata dan 163 HIR yang menegaskan, setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak org lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut;

Terkait hal tersebut menurut M.Yahya Harahap ada dua teori salah satunya adalah Substantiering theorie, yang menyatakan bahwa dalil dari Perlawanan Sita Jaminan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan tetapi juga fakta – fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut;

PELAWAN dalam mendalilkan isi Gugatan Perlawanan tidak terperinci dan sangat kabur hanya menjelaskan mengenai kronologisnya yang terjadi tanpa di dasarkan pada suatu dasar hukum yang mendasari kronologisnya tersebut, sehingga isi perlawanan tersebut tdak memenuhi asa kejelasan dan ketegasan (Een Diudelijke en bepaalde conclusie) sebagaimana diatur dalam pasal 8 Rv dan oleh karenanya harus dikategorikan sebagai suatu isi Perlawanan yang tidak jelas (Obscuur Libel);

#### 4. EROR IN PERSONA

Bahwa, dalam Isi Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN sudah Eror In Persona yaitu Salah sasaran pihak yang digugat/dilawan, dimana pihak yang di lawan tidak ada hubungan hukum sehingga mengakibatkan kekeliruan orang yang ditarik sebagai Terlawan (Gemis Aanhoeda Nigheid);

Dalam hal ini, menyangkut TERLAWAN TERSITA I dan II yang tidak memiliki hubungan hukum dengan PELAWAN melainkan TERLAWAN TERSITA yang memiliki hubungan hukum dengan PELAWAN hal ini terbukti dalam isi Gugatan Perlawanan baik dalam Posita maupun Petitumnya semuanya berkaitan dengan TERLAWAN TERSITA;

Oleh karena itu, sudah jelas Perlawan Sita Jaminan harus ditolak karena tidak memenuhi unsur dalam perkara tersebut;

#### B. DALAM POKOK PERKARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, pada dasarnya Para TERLAWAN PENYITA I dan II menolak dalil – dalil Gugatan Perlawanan Sita dari PELAWAN seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas dan benar;
2. Bahwa, hal – hal yang termuat dalam bagian Eksepsi di atas, mohon dianggap yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa, dalam uraian yang dijelaskan oleh PELAWAN pada Gugatan Perlawanan (Derden Verzet) kesemuanya berkaitan dengan TERLAWAN TERSITA bukan dengan Para TERLAWAN PENYITA I dan II yang sebenarnya uraian tersebut secara langsung telah memberitahu pula kepada Para TERLAWAN PENYITA I dan II sudah begitu besarnya nilai yang telah dikeluarkan oleh pihak PELAWAN kepada TERLAWAN TERSITA namun nilai tersebut tidak memenuhi kewajiban kepada TERLAWAN PENYITA I dan II yang seharusnya dilakukan oleh TERLAWAN TERSITA;  
Namun dalam hal ini telah menunjukkan bahwa PELAWAN telah melakukan kecerobohan karena keluhan mengenai tanah milik dari TERLAWAN PENYITA I dan II yang di sampaikan kepada PELAWAN tetapi tidak pernah di indahkan seharusnya PELAWAN selaku Bank terkemuka di indonesia harus lebih teliti mengenai jaminan yang di ajukan oleh Debitor apalagi jaminan tersebut telah ada keluhan;
4. Bahwa, berkaitan dengan hal tersebut diatas PELAWAN telah menguraikan pula mengenai terjadinya pelepasan hak dengan cara Novasi yaitu dari TERLAWAN TERSITA novasi kepada *PT.STAR FIRDY GEMILANG* lalu terakhir kepada *PT.CK GRAHA PROPERTINDO* dalam hal ini *TERLAWAN PENYITA I dan II* telah membuktikan pada gugatan no.22/Pdt.G/2016/PN.Sbr bahwa, *PT STAR FIRDY GEMILANG* dan *PT.CK GRAHA PROPERTINDO* adalah alamat sama dan susunan direksi yang sama hal ini menunjukkan bahwa PELAWAN sudah ceroboh dalam analisa kredit;
5. Bahwa, dalam gugatan Perlawanan pada Point 1, 2 dan 3, PELAWAN telah menguraikan Tehnik Administrasi yang tidak ada kaitannya dengan TERLAWAN PENYITA I dan II oleh karena itu, gugatan Perlawanan yang di ajukan oleh PELAWAN sudah salah sasaran;
6. Bahwa, gugatan Perlawanan pada point 4 yang menyebutkan permasalahan yang terjadi antara TERLAWAN PENYITA I dan II dengan TERLAWAN TERSITA merupakan permasahan kedua belah pihak tidak ada kaitannya denga PELAWAN oleh karena itu, Gugatan Perlawanan sudah salah alamat karena permasalahan tanah tersebut menjadi

Halaman 13 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa atau adanya penipuan dalam hal jaminan itu bukan urusan TERLAWAN PENYITA I dan II melainkan urusan TERLAWAN TERSITA dengan PELAWAN;

Berdasarkan hal tersebut, maka sudah sewajarnya gugatan Perlawanan harus ditolak;

Berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, Para TERLAWAN PENYITA I dan II memohon kiranya yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Para TERLAWAN PENYITA I dan II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Perlawanan Sita atau setidaknya tidaknya menyatakan Permohonan Perlawanan Sita tidak dapat diterima;
3. Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Perlawanan Sita atau setidaknya tidaknya menyatakan Permohonan Perlawanan Sita tidak dapat diterima;
2. Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Sumber berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Terlawan Tersita telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 31 Oktober 2016 dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Terlawan Tersita mengakui dan membenarkan seluruh dalil-dalil yang diajukan Pelawan dalam Gugatannya dan menolak semua dalil-dalil jawaban Terlawan Penyita I dan Terlawan Penyita II khususnya yang membantah dalil Pelawan;
2. Bahwa benar yang menjadi alasan Pelawan mengajukan Perlawanan (Derden verzet) aquo berdasarkan adanya Akta Perjanjian Kredit No.77 tanggal 10 Juli 2012 dimana Pelawan memberikan kredit kepada Terlawan Tersita yang Notabene bertindak untuk dan atas nama PT CPP DEVELOPMENT dengan jaminan 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat

**Halaman 14 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 22 Desa Karangasem, Kecamatan Plumbon, Kabupaten Cirebon seluas 30.000 M2 (tiga puluh ribu meter persegi) atas nama PT CPP DEVELOPMENT yang dibebani Hak Tanggungan atas nama Pelawan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3211/2012;

3. Bahwa benar telah dilakukan Novasi (Pembaharuan Hutang) dengan mengalihkan hutang/pinjaman kredit PT CPP Development (debitor lama) kepada PT Star Firdy Gemilang (Debitor Baru) dengan Akta Pembaharuan Hutang (Novasi) No: 7 Tanggal 28 Agustus 2014, kemudian dari PT Star Firdy Gemilang dilakukan Pengalihan Hutang / Novasi kepada PT. CK Graha Propertindo dengan Akta Novasi Kredit No.36 tanggal 14 Juli 2015 ;
4. Bahwa PT CPP DEVELOPMENT adalah suatu Badan Hukum Perseroan Terbatas yang berdiri sendiri dan berbeda dengan PT CPP ( CIPTA PERSADA PROPERTINDO) yang dalam perkara Perlawanan No: 42/Pdt.G/2016/PN.Sbr aquo berkedudukan sebagai pihak Terlawan Tersita dan dalam perkara perdata No.22/Pdt.G/2016/PN.Sbr antara Pelawan Penyita I dan Pelawan Penyita II sebagai Penggugat dengan Terlawan Tersita sebagai Tergugat ;
5. Bahwa benar terlawan Tersita adalah salah satu direktur dari PT CPP ( CIPTA PERSADA PROPERTINDO) dan juga menjabat sebagai Direktur di PT CPP DEVELOPMENT berkedudukan di Cirebon;
6. Bahwa Pelawan menerima jaminan 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 22 Desa Karangasem, Kecamatan Plumbon, Kabupaten Cirebon seluas 30.000 M2 (tiga puluh ribu meter persegi) atas nama PT CPP DEVELOPMENT ;
7. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 22/Desa Karangasem seluas 30.000 M2 atas nama PT CPP DEVELOPMENT ini telah dikeluarkan 63 Bidang Sertifikat seluas 4.770 M2 dengan sisa tanah seluas 25.230 M2 ;
8. Bahwa dalam perkara pokok No: 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr PT CPP DEVELOPMENT SEBAGAI BADAN HUKUM YANG JUGA SUBYEK HUKUM TIDAK DIGUGAT Oleh Terlawan Penyita I Dan Terlawan Penyita II Dahulu Penggugat dimana Terlawan Tersita juga menjabat sebagai Direktur sehingga PT. CPP Development *Bukan* Sebagai Pihak Dalam Perkara tersebut, namun Pengadilan Negeri Sumber justru meletakkan sita jaminan dengan persamaan terhadap tanah milik PT CPP

Halaman 15 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg

**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

Development yang telah beralih kepemilikannya kepada PT CK Graha Utama Propertindo seluas 25.230 m<sup>2</sup> ;

9. Bahwa setelah tanah tersebut beralih kepemilikannya kepada PT CK Graha Utama Propertindo berdasarkan Akta PPAT Sumarto, SH,M.Kn No.001/2015 tanggal 03-08-2015, Pelawan membebani tanah tersebut dengan Hak Tanggungan Peringkat pertama melalui sertifikat Hak tanggungan No.4107/2015 tanggal 15 Oktober 2015, dengan demikian sampai dengan saat ini tanah tersebut telah dimiliki dan dikuasai oleh PT CK Graha Propertindo yang telah dibebani Hak Tanggungan oleh Pelawan ;
10. Bahwa terhadap tanah SHGB No.22/Karangasem tersebut pada tanggal 14 Juni 2016 dengan Penetapan Nomor : 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr dalam perkara Perdata Nomor: 22/Pdt.G/2016Pn.Sbr pada Pengadilan Negeri Sumber Kabupaten Cirebon yang pada pokoknya telah meletakkan sita jaminan dengan persamaan atas barang tetap berupa tanah yang terletak di Desa Karangasem, Kecamatan Plumbon, Kabupaten Cirebon dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 281 atas nama Haji Khalim Brahim dan Hj. Kasinah/ Hak Guna Bangunan Nomor 22 Desa Karangasem seluas 25.230 M<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) ;
11. Bahwa tanah yang diletakan sita jaminan dengan sita persamaan oleh Pengadilan Negeri Sumber dalam perkara Nomor : 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr bukanlah milik Terlawan Tersita dan atau milik Terlawan Penyita I dan Terlawan Penyita II , tetapi milik PT CK Graha Utama Propertindo yang telah dibebani Hak Tanggungan oleh Pelawan dengan Hak Tanggungan Peringkat pertama melalui sertifikat Hak tanggungan No: 4107/2015 tanggal 15 Oktober 2015 ;
12. Bahwa dengan demikian Penetapan No: 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr tanggal 14 Juni 2016 Pengadilan Negeri Sumber salah obyek karena telah meletakkan sita persamaan terhadap tanah milik pihak ketiga yakni PT CK Graha Utama Propertindo yang bukan pihak dalam perkara perdata No: 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr, dan sangat merugikan kepentingan hukum dan perputaran bisnis PT CK Graha Utama Propertindo sebagai Perusahaan yang bergerak di bidang Pembangunan Property ;
13. Bahwa terbukti sita jaminan dengan persamaan atas barang tetap berupa tanah yang terletak di Desa Karangasem, Kecamatan Plumbon,

**Halaman 16 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Cirebon dengan Sertifikat hak Milik Nomor 281 atas nama Haji Khalim Brahim dan Hj. Kasinah/ Hak Guna Bangunan Nomor 22 Desa Karangasem seluas 25.230 M2 (dua puluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dengan Penetapan Nomor : 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr dalam perkara Perdata Nomor: 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr pada Pengadilan Negeri Sumber Kabupaten Cirebon *salah obyek dantidak sah karena dilakukan terhadap tanah milik pihak ketiga yakni PT CK Graha Utama Propertindo dengan kepemilikan SHGB No: 22/Karangasem bukan SHM No:281/Karangasem atas nama H.Khalim Brahim dan Hj.Kasinah;*

14. Bahwa Dengan demikian Pelawan sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas tanah SHGB No: 22/Karangasem atas nama PT CK Graha Utama Propertindo sudah tepat dengan mengajukan gugatan perlawanan terhadap penetapan sita Pengadilan Negeri Sumber No: 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr tanggal 14 Juni 2016 aquo ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas Terlawan Tersita mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Perlawanan (derden verzet) dari Pelawan ;
2. Menetapkan biaya-biaya menurut hukum. .

ATAU

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Pelawan telah mengajukan repliknya tertanggal 07 November 2016 dan atas replik tersebut, Kuasa Terlawan Penyita I, Terlawan Penyita II dan Kuasa Terlawan Tersita telah menanggapi dengan mengajukan Dupliknya masing – masing tertanggal 14 November 2016 yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Pengadilan Negeri Sumber, telah menjatuhkan putusan tanggal 16 Maret 2017, Nomor 42/Pdt.G.Plw/2016/PN.Sbr , yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Terlawan Penyita I dan Terlawan Penyita II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

**Halaman 17 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Pelawan untuk sebagian ;
- Menyatakan PELAWAN adalah pelawan yang benar dan jujur;
- Menyatakan sah menurut hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No.22/ Karang asem atas nama PT. CK GRAHA UTAMA PROPERTINDO yang terletak di Desa Karang asem seluas 25.230 m<sup>2</sup> (duapuluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PELAWAN berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan tertanggal 15 Oktober 2015 No. 4107/2015 ;
- Menyatakan Sita Jaminan dengan persamaan terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.22/Karang asem yang terletak di Desa Karang asem seluas 25.230 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sumber tidak sah dan tidak berharga ;
- Memerintahkan untuk mengangkat Sita Jaminan dengan persamaan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.22/Karang asem yang terletak di Desa Karang asem seluas 25.230m<sup>2</sup>;
- Menolak gugatan Pelawan untuk selebihnya ;
- Menghukum Para Terlawan Penyita I , II dan Terlawan Tersita untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sehubungan dengan perkara ini sebesar Rp.2.607.000,- (dua juta enam ratus tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa pada saat pembacaan putusan Pengadilan Negeri Sumber No. 42/Pdt.Plw/2016/PN , tanggal 16 Maret 2017 kuasa Terlawan I dan Terlawan II tidak menghadiri persidangan oleh karenanya isi Putusan Pengadilan Negeri tersebut diberitahukan secara patut dan seksama kepada Terlawan Penyita I dan II pada tanggal 26 April 2017 ;

Menimbang, bahwa Akta Pernyataan Permohonan Banding tertanggal 28 April 2017 No.42/Pdt.G/2016/PN.Sbr., dibuat dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Sumber, menerangkan bahwa kuasa Terlawan Penyita I dan II telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor : 42/Pdt.G/2016/PN.Sbr., tertanggal 16 Maret 2017, dan adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada

**Halaman 18 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak lawan masing-masing kepada Terbanding semula Pelawan pada tanggal 15 Mei 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Terlawan Tersita pada tanggal 5 Mei 2017, dengan seksama ;

Menimbang, bahwa sehubungan permohonan banding tersebut, kuasa Pembanding semula Terlawan Penyita I dan II, telah mengajukan memori bandingnya tertanggal 8 Mei 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 16 Mei 2017, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing kepada Terbanding semula Pelawan pada tanggal 2 Juni 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Terlawan Tersita pada tanggal 17 Mei 2017, dengan seksama ;

Menimbang, bahwa sehubungan permohonan banding tersebut, kuasa Pembanding semula Terlawan Penyita I dan II, telah mengajukan lampiran kelengkapan memori bandingnya tertanggal 1 Agustus 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 1 Agustus 2017, lampiran kelengkapan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing kepada Terbanding semula Pelawan pada tanggal 16 Agustus 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Terlawan Tersita melalui delegasi ke Pengadilan Negeri Bogor Nomor : W11.U19/1673/HT.01.10/VIII/2017 tertanggal 4 Agustus 2017, dengan seksama ;

Menimbang, bahwa menanggapi memori banding tersebut diatas, kuasa Turut Terbanding semula Terlawan Tersita telah mengajukan kontra memori bandingnya tertanggal 27 Juli 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 31 Juli 2017, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa Pembanding semula Terlawan Penyita I dan II melalui delegasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : W11.U19/1668/HT.01.10/VIII/2017 tertanggal 1 Agustus 2017, dengan seksama ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada kedua belah pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber, seperti ternyata dari pemberitahuan tentang hal itu masing-masing kepada kuasa Pembanding semula Terlawan Penyita I dan II pada tanggal 24 Mei 2017, kepada Terbanding semula Pelawan melalui delegasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : W11.U19/1148/HT.01.10/V/2017 tertanggal 16

**Halaman 19 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Terlawan Tersita pada tanggal 17 Mei 2017, dengan seksama ;

Menimbang , bahwa pada saat berkas perkara Pengadilan Negeri Sumber tersebut telah dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat Kuasa Pembanding I semula Terlawan I dan Kuasa Pembanding II semula Terlawan II mengajukan bukti – bukti yang diberi tanda Pemb I s / d Pemb. 3 yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya , yaitu :

1. Putusan Pengadilan Negeri Sumber No. 22 / Pdt.G / 2016 / PN.Sbr , tanggal 27 September 2016 ( bukti Pemb. 1 ) ;
2. Putusan Pengadilan Jawa Barat No. 42 / PDT / 2017 / PT.BDG , tanggal 17 April 2017 ( bukti Pemb. 2 ) ;
3. Akta Pernyataan Permohonan Kasasi No. 22 / Pdt.G / 2016 / PN.Sbr ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**Menimbang , bahwa permohonan** banding dari Para Pembanding semula Terlawan I dan Terlawan II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang , oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang , bahwa Pembanding I semula Terlawan I dan Pembanding II semula Terlawan II mengajukan eksepsi ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi menilai pertimbangan yang diberikan oleh Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Pembanding I semula Terlawan I , dan Pembanding II semula Terlawan II dipandang telah tepat karena eksepsi – eksepsi yang diajukan tersebut sudah menyangkut pokok perkara serta telah dilakukan dengan pertimbangan yang cukup , sehingga dapat dibenarkan dan diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi, oleh karenanya eksepsi Pembanding I semula Terlawan I dan Pembanding II semula Terlawan II haruslah ditolak :

### DALAM POKOK PERKARA

Halaman 20 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Terlawan I dan Pembanding II semula Terlawan II dalam memori bandingnya tertanggal 8 Mei 2017 menyatakan bahwa sita jaminan dengan persamaan yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sumber terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 22 / Karangasem yang terletak di Desa Karangasem seluas 25.230 M2 2017 yang dahulu adalah tanah yang terletak di Desa Karangasem dengan Sertipikat Hak Milik No. 281, atas nama Haji Khalim Brahim dan Hj. Kasinah seluas 30.000 M2 (tiga puluh ribu meter persegi) sudah tepat sesuai dengan Pengadilan No. 22 / Pdt.G / 2016 / PN.Sbr, tertanggal 27 September 2016 dan permasalahan yang terjadi antara Pembanding / Terlawan I dan II dengan Terlawan Tersita merupakan permasalahan kedua belah pihak yang tidak ada kaitannya dengan Terbanding / Pelawan melainkan urusan Terlawan Tersita dengan Terbanding / Pelawan, maka sudah sewajarnya Putusan Pengadilan Negeri Sumber No. 42 / Pdt.G / 2016 / PN.Sbr, tanggal 16 Maret 2016, haruslah diperbaiki;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Terlawan Tersita dalam kontra memori bandingnya tertanggal 27 Juli 2017 menyatakan bahwa mengenai sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Sumber terhadap sebidang tanah seluas 25.230 M2 bukanlah milik PT Cipta Persada Propertindo (Terlawan Tersita) dalam perkara perlawanan No. 42 / Pdt.G Plw / 2016 / PN. Sbr melainkan milik PT CK Graha Utama Propertindo sebagai Debitur Pelawan, dengan demikian Pengadilan Negeri Sumber telah sewenang – wenang dan melanggar asas imparsial;

Menimbang, bahwa dalam kaitan dengan tanah sengketa tersebut terdapat 2 (dua) perkara yaitu perkara No. 22 / Pdt.G / 2016 / PN.Sbr dan perkara No. 42/Pdt.G.Plw/2016/PN.Sbr.;

Menimbang, bahwa dictum putusan perkara No 22 / Pdt.G / 2016 / PN.Sbr berbunyi :

## DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan WANPRESTASI ;
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 4 Agustus tahun 2011 di hadapan Notaris H. JAENUDIN UMAR, SE, SH, Mkn, batal demi hukum sebatas mengenai objek yang tercantum dalam isi

**Halaman 21 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 4 Agustus 2011 yakni pembangunan perumahan di atas tanah yang terletak di Kelurahan Watubelah, Kelurahan Kaliwada, Desa Lurah, Desa plumbon, Desa Beber dan Desa Wanayasa, Kabupaten Cirebon ;
4. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) No.332/2012 yang dibuat oleh PPAT H. JAENUDIN UMAR, SE, SH, Mkn., batal demi hukum ;
  5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Para Penggugat hutang pokok ditambah bunga dan denda sebesar Rp. 7.287.337.000,- (tujuh milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) ;
  6. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Para Penggugat uang ganti kerugian tanah Para Penggugat yang telah dibangun perumahan oleh Tergugat yang tidak sesuai dengan objek Perjanjian Nomor 12 Tanggal 4 Agustus 2011 yakni sebesar Rp. 45.000.000.000,- (empat puluh lima milyar rupiah) ;
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian imateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.088.406.250,- (Satu milyar delapan puluh delapan juta empat ratus enam ribu dua ratus lima puluh rupiah), sehingga jumlah keseluruhan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Para Penggugat sebagaimana telah disebutkan di atas yakni hutang pokok ditambah bunga dan denda ditambah ganti kerugian tanah ditambah kerugian imateriil adalah sebesar Rp. 53.375.743.250,- (lima puluh tiga milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta tujuh ratus empat puluh tiga ribu dua ratus lima puluh rupiah).
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari terhadap keterlambatan/ kelalaian Tergugat dalam melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan isi putusan ini dilaksanakan ;
  9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dengan persamaan sebagaimana Penetapan Nomor 22/ Pdt.G/2016/PN.Sbr Tanggal 14 Juni 2016 terhadap barang tetap berupa tanah yang terletak di Desa Karangasem Kecamatan Plumbon Kabupaten Cirebon dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 281 atas nama Haji Khalim Brahim dan Hj. Kasinah/ Hak guna Bangunan Nomor. 22 Desa Karangasem seluas 25.230M2 (dua puluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) ;
  10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 6.991.000,- (enam juta sembilan ratus

Halaman 22 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

11. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa dictum putusan perkara No 42 / Pdt / 2017 / PT.  
BDG berbunyi :

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sumber tanggal 27 September 2016, dalam Perkara Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr yang dimohonkan banding tersebut ;

## MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;
2. Menyatakan Sita Jaminan Persamaan sebagaimana Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Sbr, tanggal 14 Juni 2016 diangkat dan tidak berharga ;
3. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan, dan untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dictum putusan perkara No 42 / Pdt.GPlw / 2016 / PN.Sbr berbunyi :

## DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Terlawan Penyita I dan Terlawan Penyita II untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Pelawan untuk sebagian ;
- Menyatakan PELAWAN adalah pelawan yang benar dan jujur;
- Menyatakan sah menurut hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No.22/ Karang asem atas nama PT. CK GRAHA UTAMA PROPERTINDO yang terletak di Desa Karang asem seluas 25.230 m<sup>2</sup> (duapuluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang telah dibebani

Halaman 23 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan atas nama PELAWAN berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan tertanggal 15 Oktober 2015 No. 4107/2015 ;

- Menyatakan Sita Jaminan dengan persamaan terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.22/Karang asem yang terletak di Desa Karang asem seluas 25.230 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sumber tidak sah dan tidak berharga ;
- Memerintahkan untuk mengangkat Sita Jaminan dengan persamaan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.22/Karang asem yang terletak di Desa Karang asem seluas 25.230m<sup>2</sup>;
- Menolak gugatan Pelawan untuk selebihnya ;
- Menghukum Para Terlawan Penyita I , II dan Terlawan Tersita untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sehubungan dengan perkara ini sebesar Rp.2.607.000,- (dua juta enam ratus tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang , bahwa perkara No. 22 / Pdt.G / 2016 / PN.Sbr saat ini dalam pemeriksaan tingkat kasasi sebagaimana tercantum dalam bukti Pemb. 3 tentang Akta Pernyataan Kasasi ;

Menimbang , bahwa untuk menghindari adanya 2 ( dua ) putusan yang saling bertentangan, maka sudah seharusnya perkara No. 42 / Pdt.GPlw / 2016 / PN.Sbr tanggal 16 Maret 2017, dinyatakan **tidak dapat diterima** ;

Menimbang, bahwa karena Terbanding semula Pelawan berada dipihak yang kalah, maka oleh karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, serta Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pemanding I semula Terlawan I, Pemanding II semula Terlawan II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor : 42 / Pdt.G.Plw/ 2016/ PN.Sbr. tanggal 16 Maret 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;

## M E N G A D I L I S E N D I R I

Halaman 24 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Pembanding I semula Terlawan I dan Pembanding II semula Terlawan II :

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan perlawanan Terbanding semula Pelawan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Terbanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

DEMIKIANLAH diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung pada hari ini :Senin tanggal 06 Nopember 2017, oleh kami : **ZAID UMAR BOBSAID, SH., MH.**, Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat selaku Ketua Majelis, dengan **BERLIN DAMANIK, SH., M.Hum.**, dan **NELSON PASARIBU, SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 21Juni 2017 Nomor: 295/PEN/ PDT/ 2017/PT. BDG., ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari itu juga, dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dan **BAMBANG BELARDAYA, SH.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa hadirnya parapihak yang berperkara ;

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

TTD

**BERLIN DAMANIK, SH., M.Hum.**

TTD

**ZAID UMAR BOBSAID, SH., MH.**

TTD

**NELSON PASARIBU, SH., MH.**

**PANITERA PENGGANTI,**

TTD

**BAMBANG BELARDAYA, SH.**

Halaman 25 dari 26 halaman Putusan No. 295/Pdt/2017/PT.Bdg



**Perincian Biaya Perkara :**

- Materai Putusan	Rp. 6.000,00,-
- Redaksi /putusan	Rp. 5.000,00,-
- Pemberkasan	Rp. 139.000,00,-
=====+	
<b>Jumlah</b>	<b>..... Rp. 150.000,00,-</b> <b>(Seratus lima puluh ribu rupiah)</b>