



**P U T U S A N**

**Nomor 324/PDT/2023/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**PT. WIRAGHANI**, berkedudukan di Jalan Jombang Raya Nomor 88, RT/RW : 005/005, Kel. Parigi, Kec. Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, yang diwakili oleh Ir.DJUANDA TRIJADI.,M.Eng selaku Direktur Utama Perseroan berdasarkan Ata Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 02 tanggal 14 September 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rosmiyati Darli.,SH;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. HALIM DARMAWAN, S.H., M.H., C.L.A., KIRMANSYAH, S.H., M.H., DEDI EKA PUTRA, S.H. ZEIN MUNAJAT, S.H., DANU HURMUJA, S.H., ACHMAD SYANIF HARMU LIMUHIR, S.H., ANDREAS ARI WIYADI, S.H., ALIM SAKO, S.H.,BUDI GUNAWAN, S.H., HASYIM PRADANA, S.H., M.H., AINUL GHURRI, S.H., YUDHA RAHMADANI, S.H.,Para Advokat & Konsultan Hukum pada Para Advokat pada Kantor Hukum/Law Firm *HALIM & PARTNERS* yang beralamat di Jalan Raya Perancis, Komplek Duta Bandara Permai Blok ZU.8 Nomor 17, Kel. Jatimulya, Kec. Kosambi – Tangerang - Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.040/SKK/X/2023/HDP tanggal 20 November 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 4849 /Sk.Pengacara/2023/ PN Tng, tanggal 20 November 2023 selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi;

Lawan

**1. PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK**, kedudukan di Wisma Mandiri II, Jalan Kebon Sirih No. 83, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta 10340;

*Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN*



Dalam hal ini memberikan kuasa kepada PURWADI.,SH., BERNARDI RISYAD.,SH., DAVID HAPOSAN OCTA.,SH., MUHAMMAD HARIS F.,SH., AGUS YULIANTO., FEBRI ELDO., TRIWIDODO., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 010/SK.SAM.LGL/2023 tanggal 24 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 80/Sk.B.HKM/2023/PN Tng, tanggal 13 Februari 2023 selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat konvensi/Penggugat rekonsensi;

DAN

**2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TANGERANG II**, tempat kedudukan Jalan TMP Taruna,

Kel. Suka Asih, Tangerang, Kota Tangerang, Banten;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada SALBIAH, RINI SULISTIASARI, RAHAYU WIDIASTUTI, WAODE ERNAWATI AJASMA, FARIHA, TEGUH HARI PRASETYO, SALEH BUNTARAN, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-520/MK.6/KN.7/2022 tanggal 15 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 679/Sk.B.HKM/2022/PN Tng tanggal 30 November 2022 dan Surat Tugas Nomor ST-1538/KNL.0603/2022, tanggal 23 November 2022, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

**3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**, tempat

kedudukan Jl. Letan Soetopo Kav Nomor 2, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca berkas perkara tersebut;

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca:

1. Penetapan Plh Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 12 Desember 2023 Nomor 324/PDT/2023/PT BTN tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Banten tanggal 12 Desember 2023 Nomor 324/PDT/2023/PT BTN tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa perkara tersebut ;
3. Penetapan Majelis Hakim Nomor 324/PDT/2023/PT BTN, tanggal 12 Desember 2023 tentang Penetapan hari sidang serta berkas perkara dan surat-surat yang terlampir dalam berkas perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1140/Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 7 November 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### Dalam Provisi

- Menolak Permohonan Provisi Penggugat

### Dalam Konvensi

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima  
(*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

### Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

### Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.369.000,00 (lima juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu rupiah).

Menimbang, berdasarkan relaas pemberitahuan isi putusan Nomor 1140/Pdt.G/2022/PN Tng, bahwa pada tanggal 9 November 2023, isi putusan tersebut telah diberitahukan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sebagai Turut Tergugat II;

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN

#### 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 berdasarkan akta pernyataan permohonan banding Nomor 1140/Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 20 November 2023 yang dibuat oleh Dr.Hj. Tantri Yanti Muhammad, SH. MH., C.L.A.,C.Med, Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 7 November 2023 Nomor 1140/Pdt.G/2022/PN Tng, dan pernyataan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut berdasarkan relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding (surat tercatat) Nomor: 1140/Pdt.G/2022/PN Tng telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding, yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 12 Desember 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan mempelajari berkas banding (*inzage*)/(surat tercatat) Nomor: 1140/Pdt.G/2022/PN Tng, Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat, kepada Terbanding semula Tergugat, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II supaya datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah menerima pemberitahuan ini untuk mempelajari berkas perkara Perdata Nomor: 1140/Pdt.G/2022/PN Tng yang diajukan banding, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut;

Halaman 4 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN

### 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

## MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding / semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam Perkara Nomor: 1140/Pdt.G/2022/PN.Tng yang telah putus tertanggal 07 November 2023;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM PROVISI

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Memerintahkan dan Menghukum Turut Tergugat I untuk menunda pelaksanaan lelang dan/atau tidak melaksanakan lelang terhadap 2 (dua) bidang objek Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00438 (SHM No. 00438 / Perigi) dengan Luas Tanah sebesar 168 m<sup>2</sup> (*seratus enam puluh delapan meter persegi*) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 04057 (SHM No. 04057 / Perigi) dengan Luas tanah sebesar 116 m<sup>2</sup> (*seratus enam belas meter persegi*) yang terletak di Jalan Jombang Raya Nomor 88, RT/RW : 005/005, Kelurahan Perigi, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten dan terdaftar atas nama Penggugat (Ir. DJUANDA TRIJADI, M.Eng In Casu), hingga putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

### DALAM KONVENSİ :

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan segala perbuatan Tergugat kepada Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak memiliki Kekuatan Hukum Mengikat (*Null and Void*) segala lelang eksekusi terhadap 2 (dua) bidang Objek Tanah berupa Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00438 (SHM No. 00438 / Perigi) dengan Luas Tanah sebesar 168 m<sup>2</sup> (*seratus enam puluh delapan meter persegi*) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 04057 (SHM

Halaman 5 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No. 04057 / Perigi) dengan Luas tanah sebesar 116 m<sup>2</sup> (*seratus enam belas meter persegi*) yang terletak di Jalan Jombang Raya Nomor 88, RT/RW : 005/005, Kelurahan Perigi, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dan terdaftar atas nama PENGGUGAT;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap 2 (dua) bidang Objek Tanah berupa Hak Milik yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 00438 (SHM No. 00438 / Perigi) dengan Luas Tanah sebesar 168 m<sup>2</sup> (*seratus enam puluh delapan meter persegi*) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 04057 (SHM No. 04057 / Perigi) dengan Luas tanah sebesar 116 m<sup>2</sup> (*seratus enam belas meter persegi*) yang terletak di Jalan Jombang Raya Nomor 88, RT/RW : 005/005, Kelurahan Perigi, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dan terdaftar atas nama Penggugat;
  5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat dari Perbuatan Melawan Hukum Tergugat yaitu Kerugian materiil sebesar Rp. 9.805.067.000,- (*Sembilan milyar delapan ratus lima juta enam puluh tujuh ribu rupiah*) dan Kerugian immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*sepuluh milyar rupiah*) secara seketika;
  6. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap harinya jika Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
  7. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan *verzet* oleh Tergugat;
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;
  9. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;

#### DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan Menolak Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat;

atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN

#### 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 atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, ternyata Terbanding semula Tergugat, dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I maupun Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berita acara sidang, beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor. 1140/Pdt.G/2022/PN Tng, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1140/Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 7 November 2023 dan setelah pula membaca dan memperhatikan memori banding dari Pembanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

### **Dalam provisi:**

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Penggugat juga mengajukan tuntutan provisi yang memohon agar memerintahkan dan menghukum Turut Tergugat I untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap 2 (dua) objek Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00438 (SHM No. 00438 / Perigi) dengan Luas Tanah sebesar 168 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh delapan meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 04057 (SHM No. 04057 / Perigi) dengan Luas tanah sebesar 116 m<sup>2</sup> (seratus enam belas meter persegi) yang terletak di Jalan Jombang Raya Nomor 88, RT/RW : 005/005, Kelurahan Perigi, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten dan terdaftar atas nama Penggugat (Ir. DJUANDA TRIJADI, M.Eng *In Casu*), hingga putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa terkait tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan, sebagai berikut;

- Bahwa *HIR* tidak mengatur dan mengenal secara khusus apa yang dimaksud dengan putusan provisional, suatu putusan provisional adalah putusan yang menjawab tuntutan provisi, yaitu permintaan pihak/salah satu pihak agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan pihak/salah satu pihak sebelum putusan akhir;
- Bahwa putusan provisional dapat dijadikan satu dengan putusan tentang gugatan pokok perkara ( pasal 53 RV );

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah melihat tuntutan provisi yang diminta Penggugat sebagaimana tersebut diatas, dan hakekat putusan provisional hanyalah merupakan tindakan sementara / pendahuluan ( pasal 332 RV ) yang tidak berakibat sama seperti pelaksanaan terlebih dahulu terhadap pokok perkara dan seharusnya bertujuan agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara;

Menimbang; bahwa menyimak tuntutan provisi dari Penggugat sebagaimana tersebut diatas, dihubungkan **dengan** petitem gugatan Penggugat tersebut agar menyatakan batal dan tidak sah serta tidak memiliki Kekuatan Hukum Mengikat (*Null and Void*) segala lelang eksekusi terhadap 2 (dua) bidang Objek Tanah berupa Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00438 (SHM No. 00438 / Perigi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 04057 (SHM No. 04057 / Perigi) dengan Luas tanah sebesar 116 m<sup>2</sup> (*seratus enam belas meter persegi*) yang terletak di Jalan Jombang Raya Nomor 88, RT/RW : 005/005, Kelurahan Perigi, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dan terdaftar atas nama Penggugat **serta** menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap 2 (dua) bidang Objek Tanah berupa Hak Milik yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 00438 (SHM No. 00438 / Perigi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 04057 (SHM No. 04057 / Perigi) dengan Luas tanah sebesar 116 m<sup>2</sup> (*seratus enam belas meter persegi*) yang terletak di Jalan Jombang Raya Nomor 88, RT/RW : 005/005, Kelurahan Perigi, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dan terdaftar atas nama Penggugat, **tersebut** ternyata saling terkait artinya berisi tentang pokok perkara, dan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 5 Juli 1977 No: 279 K/Sip/1976, dimana "*permohonan provisi yang berisikan pokok perkara haruslah ditolak*";

Menimbang, dalam putusannya Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan bahwa Mahkamah Agung dalam buku pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan perdata umum dan perdata khusus, Buku II Edisi 2007, MARI 2008 yang menyebutkan bahwa hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar ;

Halaman 8 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak melihat adanya hal-hal yang sangat mendesak sifatnya sehingga perlu dilakukan suatu tindakan untuk melindungi hak Penggugat, dihubungkan dengan bukti yang diberi tanda TDK-17/TT I-20 (Risalah Lelang Nomor 770/24/2022 tanggal 26 Oktober 2022) kedua objek Hak Tanggungan tersebut telah dilelang dengan harga Rp2.123.456.789,00 (dua milyar seratus dua puluh tiga juta empat ratus lima puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah) dan Renata Fauziah telah ditetapkan sebagai pembeli, sehingga tidak ada alasan untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap 2 (dua) objek Hak Tanggungan tersebut dan tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, maka berdasarkan segala pertimbangan sebagaimana tersebut diatas menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama mengenai ditolaknya tuntutan provisi, sudah tepat dan benar serta beralasan hukum oleh karena itu oleh Pengadilan Tinggi pertimbangan tersebut diambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam mempertimbangkan tuntutan provisi ini dan selanjutnya terkait tuntutan provisi yang telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa terkait alasan keberatan Pembanding semula Penggugat mengenai tuntutan provisinya, yang menyatakan saat diajukan gugatan objek belum dilelang/lelang belum terlaksana dan harus dilakukan dalam putusan sela bukan dalam putusan akhir, hal mana berakibat proses lelang terus terlaksana, sedangkan saat pemeriksaan pokok perkara objek belum terjual, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan, karena;

- Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2022 Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan terdaftar di register perkara Nomor 1140/Pdt.G/2022/PN Tng;
- Bahwa atas gugatan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah menetapkan hari sidang tanggal 21 November 2022;
- Bahwa sesuai dengan Risalah lelang Nomor 770/24/2022, lelang terhadap dua objek tersebut dilakukan pada tanggal 26 Oktober 2023;
- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama yang memeriksa perkara tersebut tidak mungkin menjatuhkan putusan sebelum hari sidang yang telah

Halaman 9 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN

#### 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

ditetapkan artinya sidang baru bisa dilaksanakan pada hari sidang yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim yaitu tanggal 21 November 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut, maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, alasan keberatan Pembanding semula Penggugat terkait hal diatas tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

## **DALAM KONVENSI.**

### **Dalam Eksepsi.**

Menimbang, bahwa selain menjawab mengenai materi pokok perkara, dalam jawabannya Tergugat juga telah mengajukan eksepsi yang dapat disimpulkan sebagai berikut;

1. Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan;
2. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa setelah ditelaah secara cermat dan teliti, pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama yang telah mempertimbangkan dan menolak eksepsi tentang Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan, sudah benar dan beralasan hukum oleh karena itu oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pertimbangan tersebut diambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam mempertimbangkan eksepsi ini ditingkat banding, namun demikian pertimbangan tersebut terlalu sumir/kurang pertimbangan hukum sehingga perlu ditambahkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat terjadi karena Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO-JSD/0404/KMK/2018 tanggal 19 September 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia RI Nomor: AHU-09801.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 28 Februari 2008 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, Penggugat telah disahkan sebagai badan hukum;

Menimbang, bahwa yang sah sebagai penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Patokan itu sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara *persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya*. Prinsip ini disebut juga *contract party*

Halaman 10 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak *relative* yang melekat pada perjanjian pada sisi lain. Selanjutnya pasal ini menegaskan, persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga. Sebaliknya pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian. Oleh karena itu, yang dapat menjadi pihak penggugat maupun pihak tergugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian, hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian dimaksud; **1 (M.Yahya Harahap,.SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penribit Sinar Grafika, cetakan ketiga, hal 114);**

Menimbang, bahwa baik dalam akta pendirian Perseroan Terbatas PT Wiraghana Nomor: 01 tanggal 27 November 2007 maupun dalam Pernyataan Keputusan Rapat PT Wiraghana Nomor 02 tanggal 14 September 2012 ,Ir.Djuanda Trijadi, M.Eng sebagai Direktur Utama pada Perseroan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 12 Akta Pendirian diatas, antara lain disebutkan;

1. Direksi berhak mewakili Perseroan didalam dan diluar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan perseroan, serta menjalankan segala Tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, akan tetapi dengan pembatasan, bahwa untuk;
  - a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank);
  - b. mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada Perusahaan lain baik didalam maupun diluar negeri;  
harus dengan persetujuan Dewan Komisaris;
2. a. Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan;  
b. .... dan seterusnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas PT Wiraghana berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia RI Nomor: AHU-09801.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 28 Februari 2008 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan/Penggugat telah disahkan sebagai badan hukum, oleh karenanya Perseroan memiliki legitimasi sebagai badan

Halaman 11 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, dan oleh karena itu apabila terjadi sengketa, yang dapat bertindak sebagai pihak baik sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah Perseroan itu sendiri. Sedangkan direksi hanya bertindak mewakili (*representative*) di depan pengadilan. Kedudukan dan kapasitas direksi mewakili di depan pengadilan bersifat demi hukum (*legally*). Itu sebabnya, kedudukan itu disebut perwakilan atau kuasa menurut hukum (*wettelijke vertegenwoordig*) atau *legal mandatory (legal representative)*; 2. (M.Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penribit Sinar Grafika, cetakan ketiga, hal 123);

Menimbang, bahwa dalam point ke II bukti yang diberi tanda P.6/TDK-I/PDR-1, disebutkan PT.Wiraghani dalam hal ini diwakili oleh Ir.Djuanda Trijadi, M.Eng dan Perjanjian Kredit Modal Kerja tersebut ditanda tangani oleh Ir.Djuanda Trijadi, M.Eng selaku Direktur Utama, demikian pula dalam gugatannya yang diregister Nomor 1140/Pdt.G/2022/PN Tng antara lain disebutkan PT.Wiraghani, Badan Hukum Perseroan terbatas yang dalam hal ini diwakili oleh Ir.Djuanda Trijadi, M.Eng selaku Direktur Utama Perseroan ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, eksepsi yang diajukan Tergugat tentang Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan, tidak beralasan hukum dan harus ditolak dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan menolak eksepsi tentang Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan, cukup beralasan hukum dan dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi Tergugat tentang Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), setelah ditelaah secara cermat dan teliti, pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama yang telah mempertimbangkan dan mengabulkan eksepsi tentang Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), sudah tepat, benar dan beralasan hukum oleh karena itu oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pertimbangan tersebut diambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam mempertimbangkan eksepsi ini ditingkat banding, dengan pertimbangan;

- Bahwa didalam point 3 petitum gugatannya Penggugat mohon agar menyatakan batal dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum

Halaman 12 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat (*Null and Void*) segala lelang eksekusi terhadap 2 (dua) bidang obyek tanah Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik No. 00438/ Parigi dengan luas tanah sebesar 168 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04057/ Parigi dengan luas tanah sebesar 116 M2 yang terletak di Jl. Jombang Raya No.88, RT/RW005/005, Kelurahan Parigi, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten yang terdaftar atas nama Penggugat;

- Bahwa berdasarkan bukti yang di beri tanda TDK-17/TT I-20 yaitu Risalah Lelang Nomor 770/24/2022 tanggal 26 Oktober 2022 kedua objek Hak Tanggungan tersebut telah dilelang dengan harga Rp2.123.456.789,00 (dua milyar seratus dua puluh tiga juta empat ratus lima puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah) dan Renata Fauziah telah ditetapkan sebagai pemenang lelang/pembeli;
- bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yang bernama Septi, sekarang tanah tersebut dikuasai oleh pembeli lelang;
- Bahwa dikaitkan dengan petitum ke 3 gugatan Penggugat diatas, Renata Fauziah, sebagai pembeli/pemenang lelang dan sekarang tanah/objek hak tanggungan tersebut telah dikuasai olehnya, sudah barang tentu Renata Fauziah sangatlah berkepentingan dan harus dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, oleh karena Renata Fauziah sebagai pemenang lelang tidak dijadikan pihak dalam perkara ini dan objek lelang telah dikuasai olehnya, maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak dan tidak memenuhi syarat formal dalam bentuk kurang pihak (*pluris litis consortium*), sehingga dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah mengabulkan eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk* *Verklaard*), cukup beralasan hukum dan patut dipertahankan serta harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa terkait alasan Pembanding semula Penggugat sebagaimana tersebut dalam memori bandingnya yang menyatakan lelang tersebut cacat hukum, dengan alasan lelang tetap dilaksanakan walaupun terdapat gugatan dari pihak ketiga terkait kepemilikan objek agunan dan objek

Halaman 13 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agunan *a quo* dalam status blokir oleh penyidik, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Pemanding semula Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-29 dan dua orang saksi yang bernama Septi dan Darmawansa;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Pemanding semula Penggugat tersebut tidak satupun bukti yang mendukung alasan keberatan diatas, sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi alasan keberatan tersebut tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait alasan Pemanding semula Penggugat sebagaimana tersebut dalam memori bandingnya yang menyatakan *yudex factie* Tingkat pertama gegabah dalam menyimpulkan Penggugat telah wanprestasi karena secara sepihak *yudex factie* hanya mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Tergugat tanpa mempertimbangkan bukti yang diajukan Penggugat dan atas pertimbangan tersebut membuktikan *yudex factie* tingkat pertama bersikap tidak netral dan tidak adil dengan hanya mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Tergugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat adanya eksepsi dari Tergugat, maka sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu harus mempertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 163 HIR “barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas, menjadi kewajiban Tergugat untuk membuktikan dalil eksepsinya mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dengan alasan Renata Fauzia sebagai pembeli lelang harus ikut dijadikan pihak dalam perkara ini dan telah mengajukan bukti yang diberi tanda TDK-17 yang *identik* dengan TT.I-20 dan dari keterangan saksi

Halaman 14 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang bernama Septi mengatakan sekarang tanah tersebut dikuasai oleh pembeli lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi alasan keberatan Pembanding semula Penggugat yang menyatakan "*secara sepihak yudex factie hanya mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Tergugat tanpa mempertimbangkan bukti yang diajukan Penggugat dan atas pertimbangan tersebut membuktikan yudex factie tingkat pertama bersikap tidak netral dan tidak adil dengan hanya mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Tergugat*", tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

## **DALAM POKOK PERKARA.**

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat dikabulkan yaitu gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), cukup beralasan hukum dan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pertimbangan tersebut diambil alih serta dijadikan sebagai pertimbangan hukum sendiri ditingkat banding dan oleh karenanya patut untuk dipertahankan serta dapat dikuatkan;

## **DALAM REKONVENSI!**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat rekonsensi /Tergugat Konvensi, pada pokoknya sebagaimana tersebut dalam gugatan rekonsensi, hal mana merupakan kebalikan dari gugatan Penggugat konvensi, dan oleh karena adanya hubungan erat antara gugatan rekonsensi dengan gugatan konvensi, sedangkan gugatan konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijik verklaard*), maka sejalan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor. 1527 K/Sip/1976, yang antara lain dinyatakan, "ternyata antara gugatan rekonsensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, materi pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu, semestinya gugatan rekonsensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus", menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pertimbangan

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan rekonvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) cukup beralasan hukum dan patut untuk dipertahankan serta dapat dikuatkan

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.**

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi ini berawal dari adanya gugatan konvensi, dan oleh karena gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi/Pembanding dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka sejalan dengan Pasal 181 HIR, Pembanding /semula Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam Tingkat banding besarnya sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor. 1140/Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 7 November 2023 yang dimohonkan Banding tersebut patut untuk dipertahankan dan beralasan hukum untuk dikuatkan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 7 November 2023, Nomor. 1140/Pdt.G/2022/PN Tng yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Kamis tanggal 21 Desember 2023 yang terdiri dari ERIS SUDJARWANTO, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, SOLAHUDDIN, S.H., M.H dan IMANUEL SEMBIRING, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota.

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 4 Januari 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh ITAIDA LAMTIUR PANGARIBUAN, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

TTD

SOLAHUDDIN, S.H., M.H

ERIS SUDJARWANTO, S.H., M.H

TTD

IMANUEL SEMBIRING, S.H

Panitera Pengganti

TTD

ITAIDA LAMTIUR PANGARIBUAN, S.H.

### Perincian biaya:

1. Materai .....Rp. 10.000,00
2. Redaksi .....Rp. 10.000,00
3. Biaya proses .....Rp.130.000,00

Jumlah .....Rp.150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 17 dari 17 Putusan Nomor 324/PDT/2023/PT BTN

#### 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)