



**PUTUSAN**

Nomor 212 /PDT/2021/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten di Serang, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

- **PT.ANDALAN PRIMA MAKMUR**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan ketentuan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Jalan PTB Angke No.10 Komplek Ruko Bank Mandiri Blok F No.44-46 Jelambar Baru Jakarta Barat, Dalam hal ini diwakili SUSTIANTO selaku Direktur memerikan kuasa kepada RIDWAN AHMAD YUDHABAKTI, PASROKRISTOFEL NABABAN, REKTA HARY WIDARA dan HENDRA MULYANA, Kesemuanya Advokat pada kantor hukum Pranawa Law Firm beralamat di Menara BCA Lantai 50Jalan MH.Thamrin No. 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2021, selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat**;

**M E L A W A N**

1. **PT.JABATEX**, (dalam Pailit) suatu Perseroan Terbatas didirikan menurut hukum Negara Republik Indonesia beralamat di Jalan Kalisabi Raya No.156 Desa Cibodas, Kotamadya Tangerang, selanjutnya disebut **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **TIM KURATOR PT.JABATEX**, Dalam hal ini diwakili DOMU WELLIN, SH., dan ANNA LYDIA YUSUF, SH., Selaku Tim Kurator berdasarkan Putusan perkara Pailit Nomor 119/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga Jkt.Pst,tanggal 25 Oktober 2018 memberikan kuasa kepada LUHUT M.OPPUSUNGGU, SH., Advokat & Kurator pada Kantor Hukum AYP yang beralamat di Ruko Kawidaran, Jalam Raya Serang KM 22 No. 100 Cikupa, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2021, selanjutnya disebut **Terbanding II semula Tergugat II**;

Halaman 1 dari 40 Putusan Nomor 212/PDT/2021/PT BTN



**3. PT.BANK PAN INDONESIA Tbk**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut Hukum Negara Indonesia beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Kav.1 (Senayan) Dalam hal ini diwakili HERWIDAYATMO dan HENDRAWAN DANUSAPUTRA masing-masing selaku anggota Direksi memnerikan kuasa kepada ADHIKA WISHNU PRABOWO, SH., Dkk, Kesemuanya Advokat pada Kantor Gani Djemat & Partners, beralamat di Jalan Proklamasi No. 53 Menteng, Jakarta. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2021, selanjutnya disebut **Terbanding III semula Tergugat III**;

**4. KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG-KEMENTRIAN AGRARIA dan TATA RUANG**, beralamat di Jalan Printis Kemerdekaan Gang.Kavling 5 Babakan Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, selanjutnya disebut **Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 15 Oktober 2021 Nomor 212/PDT/2021/PT BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 1 Desember 2020 dalam Register Nomor 1122/Pdt.G/2020/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

#### **I. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT**

1. Bahwa Penggugat merupakan penyewa beberapa bidang tanah dan bangunan milik Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan No. 09, tanggal 28 Maret 2013 ("Perjanjian Sewa No. 09");
2. Bahwa yang menjadi objek sewa menyewa dalam Perjanjian Sewa No. 09 adalah sebagai berikut :
  - a. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)



- Nomor : 1256/Cibodas, atas nama PT. JABATEX, seluas 41.785 m<sup>2</sup> ("SHGB No. 1256");
- b. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 8/Jatiuwung, atas nama PT. JABATEX, seluas 13.810 m<sup>2</sup> ("SHGB No.8");
- c. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 31/Gandasari, atas nama PT. JABATEX, seluas 12.800 m<sup>2</sup> ("SHGB No.31");
- d. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 117/Uwung Jaya, atas nama PT. JABATEX, seluas 20.185 m<sup>2</sup> ("SHGB No.117");
- e. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 118/Uwung Jaya, atas nama PT. JABATEX, seluas 58.500 m<sup>2</sup> ("SHGB No.118"), dan
- f. Bangunan-bangunan yang berdiri di atas lahan-lahan sebagaimana butir a sampai dengan butir e diatas untuk selanjutnya disebut sebagai **"Objek Sewa"**;
3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah setuju dan sepakat jangka waktu sewa antara atas Objek Sewa adalah selama 15 (lima belas) tahun terhitung sejak tanggal 01 April 2013 dan berakhir pada tanggal 31 Maret 2028;
4. Bahwa Penggugat mengetahui Objek Sewa telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat III tanpa adanya pemberitahuan kepada Penggugat selaku penyewa yang hak-haknya dilindungi oleh hukum. Lebih lanjut, Penggugat juga baru mengetahui Tergugat I telah dinyatakan pailit sebagaimana Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 119/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 25 Oktober 2018 (Putusan Pailit No. 119);
5. Bahwa mengacu pada Perjanjian Sewa No. 09 dimana Penggugat sebagai penyewa, terlihat sangat jelas Penggugat memiliki hak-hak atas Objek Sewa. Lebih lanjut, apabila hak-hak Penggugat sebagai penyewa terlanggar, maka Penggugat secara hukum berhak mempertahankan hak-hak selaku penyewa atas Objek Sewa, oleh karena itu Penggugat selaku penyewa memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan *a quo* dalam mempertahankan dan memperjuangkan



hak-haknya;

## **II. PENGADILAN NEGERI TANGERANG BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI GUGATAN AQUO**

6. Bahwa Tergugat I selaku pemberi sewa beralamat di Jalan Kalisabi Raya No. 156, Desa Cibodas, Kotamadya Tangerang;
7. Bahwa mengacu pada Perjanjian Sewa No. 09, antara Penggugat dan Tergugat I telah setuju dan sepakat jika terdapat perselisihan antara Penggugat dan Tergugat I, maka akan diselesaikan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang. Adapun ketentuan tersebut sebagaimana di bawah ini : "Mengenai akta ini dan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak memilih tempat tinggal tetap dan umum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang";
8. Bahwa mengacu pada kesepakatan penunjukan forum penyelesaian sengketa antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Sewa No. 09, maka Pengadilan Negeri Tangerang berwenang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo*;

## **III. TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI KARENA TELAH MELANGGAR PERJANJIAN SEWA NO. 09 YANG SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM PASAL 1320 KUH PERDATA**

9. Bahwa Penggugat dan Tergugat II merupakan badan hukum, hal ini sebagaimana Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Andalan Prima Makmur No. 09 tanggal 26 Maret 2012 yang dibuat dihadapan notaris Ella Goei, SH. Sehingga sah bertindak sebagai suatu subyek hukum.
10. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah setuju dan sepakat pada tanggal 01 April 2013 untuk melakukan hubungan hukum berupa perjanjian sewa-menyewa atas Obyek Sewa sebagaimana tersebut diatas.
11. Bahwa yang menjadi obyek dalam Perjanjian Sewa No. 09 adalah beberapa bidang tanah dan bangunan milik Tergugat I dan atas persewaan tersebut telah juga disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I mengenai harga sewa serta hal-hal lainnya yang tidak bertentangan secara hukum. Adapun mengenai kewajiban Tergugat I sebagaimana dalam Perjanjian Sewa No. 09 sebagai berikut :

Halaman 4 dari 40 Putusan Nomor 212/PDT/2021/PT BTN



a. Kewajiban Tergugat I untuk tidak melakukan jual-beli kepada pihak manapun juga, kecuali Tergugat I memberitahukan rencana akan menjual Obyek Sewa 12 (dua belas) bulan sebelum Tergugat I berencana untuk menjual Obyek Sewa, hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi Penggugat yang telah menyewa Obyek Sewa dalam jangka waktu cukup lama;

b. Apabila Tergugat I akan menjadikan Obyek Sewa sebagai jaminan atas suatu perjanjian hutang piutang, maka 30(tiga puluh) hari sebelum Tergugat I mengajukan pinjaman harus memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Penggugat dan juga Tergugat I harus memberikan surat jaminan/pernyataan kepada Penggugat yang pada intinya menyatakan atas perjanjian hutang-piutang dengan pihak ketiga tidak akan merugikan Penggugat dan Penggugat tetap dapat memanfaatkan Obyek Sewa sampai dengan jangka waktu Perjanjian Sewa No. 09 berakhir, yaitu sampai dengan tanggal 31 Maret 2028;

c. Tergugat I menjamin bahwa pada saat Perjanjian Sewa No. 09 ditandatangani Obyek Sewa tidak dalam sengketa dan juga dikemudian hari tidak akan ada sengketa atas Obyek Sewa.

12. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sah perjanjian yang menyatakan sebagai berikut : “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang;

13. Bahwa mengacu pada fakta hukum dan ketentuan hukum Pasal 1320 KUH. Perdata sebagaimana tersebut di atas, maka Perjanjian Sewa No. 09 antara Penggugat dan Tergugat I telah sah secara hukum. Lebih lanjut, Perjanjian Sewa No. 09 yang telah sah secara hukum menyebabkan Perjanjian Sewa No. 09 merupakan undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I, hal ini sebagaimana Pasal 1338 KUH Perdata;

Adapun ketentuan hukum tersebut adalah sebagai berikut : Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak



*dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik:*

14. Bahwa walaupun Perjanjian Sewa No. 09 berlaku sebagai aturan / undang-undang bagi Tergugat I, Tergugat I senyata-nyata telah melanggar ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Sewa No. 09. Tindakan Tergugat I yang telah menjaminkan dan menjual Objek Sewa kepada Tergugat III telah merugikan Penggugat karena tidak dapat memanfaatkan Objek Sewa;
15. Bahwa Penggugat selain menderita kerugian sebagaimana tersebut di atas, Penggugat juga baru mengetahui bahwa Tergugat I sejak tanggal 25 Oktober 2018 telah dinyatakan pailit, hal ini sebagaimana Putusan Pailit No. 119. Oleh karena itu, dengan adanya kondisi tersebut membuat hak-hak dari Penggugat selaku penyewa sangat terlanggar;
16. Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak memberitahukan kepada Penggugat mengenai Objek Sewa akan dibebani hak tanggungan dan juga akan dijual bahkan saat ini telah dijual, serta saat ini dalam keadaan sengketa antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi hal ini sebagaimana ketentuan hukum Pasal 1239 KUHP sebagaimana dikutip dibawah ini :  
*"Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi, kewajibannya.";*
17. Bahwa selain dari pada ketentuan hukum terbut di atas, pendapat ahli hukum perikatan yaitu Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul 'Hukum Perjanjian', penerbit Intermasa, yang menyatakan bahwa bentuk- bentuk dari wanprestasi adalah sebagai berikut:
  - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan;
  - b. Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
  - c. Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat, dan
  - d. Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan;
18. Bahwa tindakan Tergugat I yang telah tidak memenuhi ketentuan-ketentuan Perjanjian Sewa No. 09, merupakan tindakan cidera janji (wanprestasi). Adapun wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I



adalah sebagai berikut:

- a. Tergugat I telah tidak berbuat sesuatu berupa tidak memberitahukan bahwa Objek Sewa akan dibebani hak tanggungan dan telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat III;
  - b. Objek Sewa saat ini dalam keadaan sengketa dengan Tergugat II dan Tergugat III dan Turut Tergugat;
  - c. Penggugat tidak dapat memanfaatkan Objek Sewa sampai dengan berakhirnya jangka waktu sewa;
19. Berdasarkan fakta-fakta hukum, ketentuan hukum dan pendapat ahli hukum, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Gugatan *a quo* agar menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi;

**IV. HAK – HAK PENGUGAT SECARA HUKUM DILINDUNGI BERDASARKAN BERDASARKAN KENTENTUAN HUKUM PASAL1550 DAN PASAL 1576 KUHPERDATA**

20. Bahwa fakta tindakan Tergugat I yang telah menjual Objek Sewa kepada Tergugat III, telah membuat Penggugat tidak dapat menggunakan/ menikmati secara tenteram atas Objek Sewa padahal seharusnya Tergugati menjamin agar Penggugat' dapat menggunakan/ menikmati Objek Sewa dengan tenteram;
21. Bahwa mengacu pada ketentuan hukum Pasal 1550 KUH Perdata, sudah menjadi kewajiban dari Tergugat I untuk menjamin Penggugat agar dapat menggunakan/menikmati Objek Sewa. Adapun ketentuan hukum tersebut dikutip dibawah ini:

- Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk;
  1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
  2. memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
  3. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa."

Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas Tergugat I wajib menjamin agar Penggugat dapat memanfaatkan/menikmati Objek Sewa dengan tenteram selama Perjanjian Sewa No. 09 belum berakhir;



22. Bahwa Tergugat I berkewajiban untuk menjamin Penggugat agar tetap dapat menikmati/memanfaatkan Objek Sewa sampai dengan jangka waktu sewa, walaupun ketika masa sewa Tergugat I telah menjual Objek Sewa kepada Tergugat III. Lebih lanjut, saat ini objek sengketa dalam keadaan sengketa antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;
23. Bahwa kesepakatan yang disebutkan dalam butir 22 diatas, mengacu pada Pasal 1576 KUH Perdata sebagaimana dikutip di bawah ini :

*Dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian demikian, maka ia tidak wajib mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi;*

Oleh karena itu, mengacu pada ketentuan hukum Pasal 1576 KUH Perdata, Perjanjian Sewa No. 09 persewaan antara Penggugat dan Tergugat I atas Objek Sewa tidak berakhir, walaupun telah terjadi jual beli atas Objek Sengketa;

24. Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum dan ketentuan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa gugatan a quo agar menghukum Tergugat I menghormati Perjanjian Sewa No. 09 sampai dengan masa berlaku Perjanjian Sewa No. 09 berakhir yaitu pada tanggal 31 Maret tahun 2028 dan menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atau setidak-tidaknya menghormati Perjanjian Sewa No. 09 antara Penggugat dan Tergugat I;

**V. HAK-HAK PENGGUGAT SECARA HUKUM WAJIB DILINDUNGI DARI PERMASALAHAN HUKUM ANTARA TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III SERTA TURUT TERGUGAT.**

25. Bahwa Penggugat sebagai penyewa sebagaimana Perjanjian Sewa No. 09 hak-haknya dilindungi secara hukum walaupun saat ini telah ada permasalahan hukum yang terjadi antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat sebagaimana diuraikan diatas;
26. Bahwa permasalahan hukum yang terjadi antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Turut Tergugat, ternyata selain permasalahan hukum sebagaimana Putusan Pailit No. 119, tetapi Penggugat juga baru mengetahui adanya permasalahan lain sebagaimana putusan Nomor 20/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain-AP/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst. jo. Nomor



119/Pdt.Sus- PKPU/ 2018/ PN.Niaga.Jkt.Pst jo. Putusan Kasasi No. 1085 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 26 PK/Pdt.Sus-Pailit/2020 ("Putusan No. 20"), kedua permasalahan hukum tersebut nyata-nyata telah mengakibatkan kerugian dan melanggar hak-hak Penggugat dalam Perjanjian Sewa No. 09;

27. Bahwa Perjanjian Sewa 09, sampai dengan saat ini mengikat antara Penggugat dan Tergugat I, serta Perjanjian Sewa No. 09, tidak tunduk dan patuh pada ketentuan hukum Pasal 41 ayat (1) dan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban dan Pembayaran Utang ("UU Kepailitan dan PKPU"). Adapun ketentuan hukum tersebut dikutip di bawah ini;

*Pasal 41 ayat (1) "Untuk kepentingan harta pailit, kepada Pengadilan dapat dimintakan pembatalan segala perbuatan hukum Debitor yang telah dinyatakan pailit yang merugikan kepentingan Kreditor yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan";*

*Pasal 42 Apabila perbuatan hukum yang merugikan Kreditor dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, sedangkan perbuatan tersebut tidak wajib dilakukan Debitor, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, Debitor dan pihak dengan siapa perbuatan tersebut dilakukan dianggap mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi Kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2), dalam hal perbuatan tersebut";*

Pasal 41 ayat (1) dan Pasal 42 UU Kepailitan dan PKPU menegaskan bahwa perbuatan hukum debitor yang dapat merugikan kreditor baru dapat dimintakan pembatalannya jika dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan. Oleh karena itu, Perjanjian No. 09 yang dibuat jauh sebelum Tergugat I dinyatakan pailit tidak dapat dimintakan pembatalan dan Perjanjian No. 09 tetap sah serta mengikat Penggugat dan Tergugat I;

28. Bahwa Gugatan *a quo* selain tidak tunduk pada ketentuan hukum Pasal 42 UU Kepailitan dan PKPU, juga secara serta merta tidak harus mengikuti ketentuan hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 29 UU Kepailitan dan PKPU. Adapun ketentuan hukum tersebut adalah sebagai berikut : *"Suatu tuntutan hukum di Pengadilan yang diajukan terhadap Debitor sejauh bertujuan untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit dan perkaranya sedang berjalan, gugur demi hukum dengan*



*diucapkan putusan pernyataan pailit terhadap Debitor;*

29. Bahwa mengacu pada ketentuan hukum Pasal 29 UU Kepailitan dan PKPU. Gugatan *a quo* tidak termasuk kedalam gugatan yang dapat digugurkan secara hukum. Pasal 29 UU Kepailitan dan PKPU mengatur dengan tegas gugatan yang gugur demi hukum **adalah gugatan-gugatan yang sedang berjalan** pemeriksaannya kemudian pada saat yang sama terdapat putusan pailit yang menyatakan debitor telah pailit;

Lebih lanjut, Gugatan *a quo* merupakan gugatan yang diajukan jauh setelah Tergugat I dinyatakan pailit, sehingga bukan termasuk gugatan yang gugur demi hukum;

30. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum Pasal 42 dan Pasal 29 UU Kepailitan dan PKPU, maka atas Perjanjian Sewa No. 09 tidak dapat dilakukan pembatalan dan Gugatan *a quo* tidak dapat digugurkan karena Perjanjian Sewa No. 09 nyata-nyata telah ada jauh sebelum Tergugat I dinyatakan pailit dan juga Gugatan *a quo* diajukan bukan ketika perkara kepailitan atas Tergugat I sedang dalam proses pemeriksaan/sedang berjalan;

#### **VI. YURISPRUDENSI MARI MELINDUNGI HAK PENGUGAT SEBAGAI PENYEWA ATAS OBJEK SEWA.**

31. Bahwa ketentuan hukum Pasal 1576 KUH Perdata secara tegas melindungi Penggugat selaku penyewa dari tindakan Tergugat I dan Tergugat III yang telah melakukan jual beli atas Objek Sewa;

32. Bahwa ketentuan hukum mengenai Pasal 1576 KUH Perdata, telah juga diterapkan oleh Mahkamah Agung R.I. dalam putusan-putusannya yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah menjadi Yurisprudensi Tetap, yaitu putusan No. 313 K/SIP/1960, tanggal 19 Oktober 1960, dalam perkara Tjoa Hie Hian lawan Tan Lam Vio, dengan susunan Majelis Hakim R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., Wirjono Kusumo, Abdurrachman S. H.;

33. Bahwa Putusan Nomor 313 K/SIP/1960, tanggal 19 Oktober 1960, secara tegas kaidah hukum menyatakan sebagai berikut: *"Penjualan sebidang tanah tidak mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa yang telah ada antara penyewa dengan pemilik tanah yang lama;*

34. Dengan demikian, mengacu pada yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. di atas, maka hak Penggugat selaku penyewa sangat dilindungi dan pelaksanaan sewa harus tetap dilanjutkan sampai dengan jangka waktu sewa berakhir;

#### **VII. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD) DAN PROVISIONIL**

*Halaman 10 dari 40 Putusan Nomor 212/PDT/2021/PT BTN*



**A. PEMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA**

35. Bahwa Penggugat bersamaan dengan gugatan *a quo* ini, memohon mengenai permohonan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorrad*) kepada Majelis Hakim yang memeriksa Gugatan *a quo*, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 180 H.I.R. Adapun ketentuan hukum tersebut adalah sebagai berikut:

*Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dapat dijalankan terlebih dahulu biarpun ada perlawanan atau banding, jika ada surat yang sah, suatu surat tulis yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapatkan kekuatan hukum pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan;*

36. Bahwa sebagai implementasi dari Pasal 180 H.I.R Mahkamah Agung R.I. telah mengatur mengenai syarat-syarat dapat dijatuhkannya putusan serta merta dalam Perma No. 03 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil (Perma No. 3/2000"). Lebih lanjut, dalam Perma No.03/2000, Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dapat diberikan sebagaimana dikutip di bawah ini :

"Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok



gugatan yang diajukan;

g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht;

37. Bahwa dalam Gugatan *a quo*, yang menjadi bukti adalah Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 09, tanggal 28 Maret 2013 dan juga pokok perkara dalam Gugatan *a quo* adalah mengenai gugatan mengenai sewa menyewa tanah, rumah, gudang sebagaimana butir a dan c Perma No. 03/2000;
38. Bahwa oleh karena Permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dalam Gugatana *quo* ini sudah tepat dan sesuai dengan Pasal 180 (1) HIR serta sudah sesuai dengan PERMA No.03/2000, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mulia menyatakan Putusan dalam Gugatan *aquo* harus dijalankan terlebih dahulu (*uitveoerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat bantahan, perlawanan (*verzet*), banding ataupun kasasi, ataupun upaya hukum lainnya;

#### B. PEMOHONAN PROVISI

39. Bahwa merupakan suatu fakta mengenai permasalahan hukum antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat terhadap Objek Sewa sebagaimana Putusan Pailit No. 119 dan Putusan No. 20, sedangkan antara Penggugat dan Tergugat I sudah terikat Perjanjian Sewa No. 09 jauh sebelum permasalahan hukum antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Turut Tergugat terjadi;
40. Bahwa dengan adanya permasalahan hukum antara Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Turut Tergugat, dan juga untuk melindungi kepentingan hukum dari Penggugat, maka sudah sepatutnya Penggugat mohon Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan *a quo* untuk menjatuhkan putusan provisi. Adapun permohonan putusan provisi tersebut adalah sebagai berikut :
- a. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan / atau Tergugat III untuk menghentikan perbuatan hukum apapun terhadap tanah dan bangunan yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1256/Cibodas, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Jatiuwung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31/Gandasari, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 117/Uwing Jaya, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118/Uwing Jaya, termasuk namun tidak terbatas pada mengalihkan, mengambil-alih, mengosongkan, menyegel, melakukan perbuatan-perbuatan yang berkaitan dengan kepailitan Tergugat I atas Objek Sewa maupun perbuatan eksekusi lainnya, baik secara langsung maupun melalui pihak



ketiga, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo;

- b. Menghukum Turut Tergugat untuk menghentikan perbuatan atau keputusan administrasi apapun terhadap register atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1256/Cibodas, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/ Jatiuwung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31/Gandasari, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 117/Uwing Jaya, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118/Uwing Jaya, termasuk namun tidak terbatas pada pembatalan, penghapusan, pencoretan, balik-nama atau perubahan catatan lainnya, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo;

Berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta hukum dan ketentuan-ketentuan hukum diatas, kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata *aquo* menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat;
2. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk menghentikan perbuatan hukum apapun terhadap tanah dan bangunan yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1256/Cibodas, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Jatiuwung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31/Gandasari, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 117/Uwing Jaya, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118/Uwing Jaya, termasuk namun tidak terbatas pada mengalihkan, mengambil-alih, mengosongkan, menyegel, maupun perbuatan eksekusi lainnya, baik secara langsung maupun melalui pihak ketiga, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam gugatan a quo;
3. Menghukum Turut Tergugat untuk menghentikan perbuatan atau keputusan administrasi apapun terhadap register atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1256/Cibodas, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Jatiuwung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31/Gandasari, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 117/Uwing Jaya, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118/Uwing Jaya, termasuk namun tidak terbatas pada pembatalan, penghapusan, pencoretan, balik-nama atau perubahan catatan lainnya, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam gugatan a quo;

**DALAM POKOK PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Sewa No. 09 antara PT Andalan Prima Makmur (Penggugat) dan PT Jabatex (dalam pailit) (Tergugat I) sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan No. 09, tanggal 28 Maret tahun 2013;
4. Menyatakan hak sewa atas bangunan-bangunan dan bidang-bidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1256/Cibodas, atas nama PT. JABATEX, seluas 41.785 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 8/Jatiuwung, atas nama PT. JABATEX, seluas 13.810 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 31/Gandasari, atas nama PT. JABATEX, seluas 12.800 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 117/Uwung Jaya, atas nama PT. JABATEX, seluas 20.185 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 118/Uwung Jaya, atas nama PT. JABATEX, seluas 58.500 m<sup>2</sup> dan bangunan-bangunan yang berdiri di atas bidang-bidang tanah tersebut, sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan No. 9 tanggal 28 Maret tahun 2013, antara PT Andalan Prima Makmur (Penggugat) dan PT Jabatex (dalam palit) berakhir pada tanggal 31 Maret 2028;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan perbuatan hukum apapun terhadap tanah dan bangunan yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1256/Cibodas, atas nama PT. JABATEX, seluas 41.785 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 8/Jatiuwung, atas nama PT. JABATEX, seluas 13.810 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 31/Gandasari, atas nama PT. JABATEX, seluas 41.785 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 8/Jatiuwung, atas nama PT. JABATEX, seluas 13.810 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 31/Gandasari, atas nama PT. JABATEX, seluas 12.800 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 117/Uwung Jaya, atas nama PT. JABATEX, seluas 20.185 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 118/Uwung Jaya, atas nama PT. JABATEX, seluas 58.500 m<sup>2</sup>, termasuk namun tidak terbatas pada mengalihkan, mengambil-alih, mengosongkan, menyegel, melakukan perbuatan-perbuatan yang berkaitan dengan kepailitan Tergugat I atas bangunan-bangunan dan bidang-bidang tanah yang berkaitan dengan Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan No. 09, tanggal 28 Maret tahun 2013, maupun perbuatan eksekusi lainnya,

Halaman 14 dari 40 Putusan Nomor 212/PDT/2021/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)



baik secara langsung maupun melalui pihak ketiga, sampai dengan masa sewa berakhir yaitu tanggal 31 Maret tahun 2028 sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan No. 09, tanggal 28 Maret tahun 2013;

6. Menghukum Tergugat III untuk menghentikan perbuatan-perbuatan berupa menyerahkan/mengembalikan dokumen asli sertifikat hak guna bangunan atau bukti-bukti kepemilikan tanah dan bangunan, bangunan- bangunan dan bidang-bidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1256/Cibodas, atas nama PT. JABATEX, seluas 41.785 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 8/Jatiuwung, atas nama PT. JABATEX, seluas 13.810 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 31/Gandasari, atas nama PT. JABATEX, seluas 12.800 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 117/Uwung Jaya, atas nama PT. JABATEX, seluas 20.185 m<sup>2</sup> serta Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 118/Uwung Jaya, atas nama PT. JABATEX, seluas 58.500 m<sup>2</sup> kepada Tergugat I, Tergugat II dan/atau Turut Tergugat sampai dengan masa sewa berakhir yaitutanggal 31 Maret tahun 2028sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan No. 09, tanggal 28 Maret tahun 2013;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk menghentikan perbuatan atau keputusan administrasi apapun terhadap register atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1256/Cibodas, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Jatiuwung, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31/Gandasari, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 117/Uwing Jaya, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118/Uwung Jaya, termasuk namun tidak terbatas pada pembatalan, penghapusan, pencoretan, balik-nama atau perubahan catatan lainnya, sampai dengan masa sewa berakhir yaitu tanggal 31 Maret tahun 2028 sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan No. 09, tanggal 28 Maret tahun 2013;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan No. 09, tanggal 28 Maret tahun 2013, antara Pengugat dan PT Jabatex (dalam pailit);
9. Menyatakan putusan atas perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), upaya hukum banding maupun kasasi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Turut Tergugat;
- 10.Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam gugatan *a quo*;
- 11.Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya



perkara;

**Atau :**

Apabila Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara *aquo* berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

*Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bantahan pada pokoknya sebagai berikut :*

**DALAM EKSEPSI**

**I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

- a. Bahwa pihak-pihak dalam gugatan *aquo* baik Penggugat maupun Para Tergugat adalah pihak-pihak yang terkait dan terikat dalam proses kepailitan PT. Jabatex (Dalam Pailit berdasarkan perkara pailit Nomor 119/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst., tertanggal 25 Oktober 2018, yang akan diuraikan secara singkat sebagai berikut :
  - i. Penggugat : PT. Andalan Prima Makmur adalah pihak ketiga yang mengaku memiliki hubungan sewa – menyewa dengan Tergugat I selaku Debitor Pailit berupa tanah dan bangunan yang merupakan aset harta pailit sehingga seharusnya terlebih dahulu mengajukan klaim kepada Tergugat II selaku Tim Kurator agar didudukkan sebagai Kreditor;
  - ii. Tergugat I : PT. Jabatex (Dalam Pailit) adalah Debitor Pailit dalam perkara pailit Nomor : 119/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst.;
  - iii. Tergugat II : Domu Wellin, S.H., dan Anna Lydia Yusuf,SE.,SH., adalah merupakan Tim Kurator dalam perkara pailit Nomor 119/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN. Niaga. Jkt. Pst.;
  - iv. Tergugat III : PT. Bank Pan Indonesia, Tbk., adalah seharusnya merupakan Kreditor oleh sebab sebelum dinyatakan dalam PKPU, Tergugat I mendapatkan fasilitas pinjaman kredit dari TERGUGAT III dimana kemudian dengan itikad tidak baik melakukan dugaan persekongkolan untuk mengalihkan aset harta pailit melalui transaksi jual beli yang pada akhirnya dibatalkan oleh Putusan Actio Pauliana 20/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain- AP/2019/PN. Niaga.Jkt.Pst Jo. Putusan Kasasi No. 1085 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 26 PK/Pdt.Sus-Pailit/2020;
  - v. Turut Tergugat: Kantor Pertanahan Kota Tangerang- Kementrian Agraria dan Tata Ruang adalah merupakan pihak yang berdasarkan Putusan Actio Pauliana No.20/Pdt.Sus-GugatanLain-lain-AP/2019/PN. Niaga. Jkt.

Halaman 16 dari 40 Putusan Nomor 212/PDT/2021/PT BTN



Pst Jo. Putusan Kasasi No. 1085 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 26 PK/Pdt.Sus-Pailit/2020 diperintahkan serta dihukum membatalkan penncatatan serta melakukan pencoretan dalam buku tanah atas pengalihan aset harta pailit a quo dan mengembalikan pencatatan buku tanah menjadi atas nama sebelumnya atau atas nama kepemilikan PT. Jabatex;

**BAHWA DENGAN DEMIKIAN** : Oleh sebab para pihak di dalam gugatan a quo adalah pihak - pihak yang terikat di dalam proses kepailitan a quo sehingga berdasarkan ketentuan hukum Pasal 3 ayat (1) berikut Penjelasannya Jo. Pasal 1-angka 7 Jo. Pasal 300 ayat (1) dalam UU Kepailitan dan PKPU, maka gugatan a quo merupakan sebuah gugatan yang harus diajukan melalui Pengadilan Niaga dalam bentuk gugatan lain sehingga Pengadilan Negeri Tangerang tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa serta mengadili perkara a quo;

Bahwa *objek sewa* dalam gugatan a quo adalah jelas dan nyata-nyata adalah merupakan harta failit berdasarkan sita umum akibat Putusan Perkara Pailit Nomor: 119/Pdt.Sus- PKPU/2018/PN. Niaga.Jkt.Pst., dan turut dikuatkan pula oleh Putusan Actio Pauliana No.20/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain- AP/2019/PN. Niaga.Jkt.Pst Jo. Putusan Kasasi No. 1085 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 26 PK/Pdt.Sus-Pailit/2020 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);

**BAHWA DENGAN DEMIKIAN** : Oleh sebab objek gugatan berupa *objek sewa* di dalam gugatan a quo adalah merupakan harta failit sehingga berdasarkan ketentuan hukum Pasal 3 ayat (1) berikut Penjelasannya Jo. Pasal 1 angka 7 Jo. Pasal 300 ayat (1) dalam UU Kepailitan dan PKPU, maka gugatan a quo merupakan sebuah gugatan vano harus diajukan melalui Pengadilan Niaga dalam bentuk gugatan lain-lain sehingga Pengadilan Negeri Tangerang tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa serta mengadili perkara a quo;

## EKSEPSI ERROR IN PERSONA

- (2). Bahwa oleh sebab baik sepanjang proses PKPU maupun sepanjang proses kepailitan, Penggugat tidak pernah sama sekali mengajukan klaim atas adanya sewa-menyewa dimaksud maka Tergugat II menganggap tidak pernah terjadi sewa-menyewa dimaksud sehingga dengan demikian tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I maupun Tergugat II;



- (3). Bahwa sesuai ketentuan hukum pasal 1338 KUHPerdara yang secara jelas dan tegas menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dengan demikian dengan oleh sebab tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II maka gugatan a quo dapat dikualifikasikan dengan gugatan yang salah menarik pihak;
- (4). Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan diatas maka jelas-jelas gugatan a quo yang ikut menarik Tergugat II, Tergugat III dan juga Turut Tergugat yang nota bene adalah sebagai pihak ketiga yang tidak ikut terlibat secara langsung dalam perjanjian sewa menyewa No. 09 tanggal 28 Maret 2013 tersebut adalah auaatan vana dikualifikasi sebagai gugatan vana salah sasaran atau keliru menarik orang yang digugat;
- (5). Bahwa sebab sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah menggunakan haknya untuk mengajukan klaim kepada Tergugat II selaku Tim Kurator, maka Tergugat II selaku Tim Kurator dan/atau selaku Pengampu dari pada Tergugat I menganggap perjanjian tersebut tidak ada sehingga dengan demikian tidak ada hubungan hukum dengan pihak Penggugat;
- (6). Bahwa oleh karena Tergugat II selaku Tim Kurator menganggap perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan No. 09 tanggal 28 Maret 2013 tersebut tidak ada maka dengan demikian sudah sangat jelas hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat menjadi tidak ada;
- (7). Bahwa sebab tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II maka seyogyanya Penggugat tidak memiliki kapasitas / Kewenangan (legal standing) didalam mengajukan gugatan a quo;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa adalah sebuah fakta apabila Penggugat tidak pernah mengajukan klaim atas sewa menyewa sebagaimana didalam gugatan a quo kepada Tergugat II selaku Tim Kuratos PT. Jabatex (dalam pailit) baik pada saat sepanjang proses PKPU maupun sepanjang proses kepailitan;
2. Bahwa Tergugat I (yang diakui oleh Penggugat sebagai pihak penyewa) telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan putusan perkara pailit Nomor : 119/Pdt.Sus-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PKPU/2018/PN Niaga.Jkt.Pst tertanggal 15 Oktober 2018 sehingga untuk selanjutnya terhadap segala tuntutan terhadap debitor pailit haruslah mekanisme kepailitan sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum pasal 26 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU;

3. Bahwa apabila sebuah tuntutan terhadap Debitor Pailit dalam hal ini Tergugat I, tetap diteruskan atau diajukan maka apabila tuntutan tersebut mengakibatkan suatu penghukuman terhadap Debitor Pailit, penghukuman tersebut tidak mempunyai akibat hukum terhadap harta pailit;
4. Bahwa terhadap sengketa atau permasalahan terkait sebuah perjanjian timbal balik (contohnya sewa - menyewa) yang melibatkan pihak Debitor maka telah diatur secara khusus mekanisme penyelesaiannya sesuai ketentuan hukum Pasal 36 UU Kepailitan dan PKPU dimana pihak ketiga yang merasa memiliki hubungan perjanjian timbal balik dengan Debitor Pailit wajib untuk mengajukan klaim kepada Kurator agar Kurator dapat menentukan sikap apakah melanjutkan atau menghentikan perjanjian tersebut dan apabila Kurator menghentikan kelanjutan perjanjian dimaksud maka pihak ketiga tersebut dapat mengajukan tagihan sebagai Kreditor;
5. Bahwa melihat gugatan a quo maka dapat disimpulkan apabila gugatan a quo adalah salah satu bentuk "*Vexatious Proceedings*" dimana mengandung pengertian :
  - a. Gugatan tidak memenuhi syarat
  - b. Gugatan tanpa adanya kausa yang benar
  - c. Gugatan tidak berdasarkan suatu alasan yang memungkinkan, mengandung kecurangan, dan dilakukan untuk mengganggu lawan (Tergugat I);
  - d. Gugatan tidak akan mungkin untuk dikabulkan sesuai dengan Peraturan Hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia;

Berdasarkan dalil-dalil hukum, uraian fakta dan ketentuan hukum yang telah disebutkan diatas, untuk selanjutnya Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI**

- Menolak permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Memutuskan dan Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang

Halaman 19 dari 40 Putusan Nomor 212/PDT/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara a quo (Kompetensi Absolut) melalui sebuah Putusan Sela;

3. Menyatakan gugatan Penggugat salah menarik pihak Tergugat (*error in persona*);
4. Menyatakan Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kedudukan hukum sebagai Debitor Pailit (dibawah Pengampuan) untuk mengajukan *gugatan dalam perkara a quo sehingga Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)*;
5. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dalil - dalil Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan serta dalil-dalil yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat II tidak terbukti melakukan Wanprestasi;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**A t a u :**

Apabila Majelis Hakim yang Mulia Berpendapat lain, Tergugat II mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

*Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III mengajukan bantahan dan selanjutnya mohon putusan sebagai berikut :*

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*nietontvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI**

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berada di area Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1256/Cibodas, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Jatiuwung, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 31/Gandasari, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 117/Uwung Jaya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 118/Uwung Jaya;
3. Menyatakan sah demi hukum serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat seluruh transaksi jual beli melalui Akta Jual Beli Nomor 39/2018



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 10 September 2018 dengan obyek Hak Guna Bangunan Nomor 1256/Cibodas, Akta Jual Beli Nomor 40/2018 tertanggal 10 September 2018 dengan obyek Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Jatiuwung, Akta Jual Beli Nomor 41/2018 tertanggal 10 September 2018 dengan obyek Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 31/Gandasari, Akta Jual Beli Nomor 42/2018 tertanggal 10 September 2018 dengan obyek Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 117/Uwung Jaya dan Akta Jual Beli Nomor : 43/2018 tertanggal 10 September 2018 dengan obyek Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 118/Uwung Jaya;

4. Menyatakan sah demi hukum serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat seluruh pencatatan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1256/Cibodas, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Jatiuwung, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 31/Gandasari, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 117/Uwung Jaya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 118/Uwung Jaya kepada nama Penggugat Rekonpensi;
5. Menyatakan Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi terikat pada Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan Nomor 09 Tanggal 28 Maret 2013 sebagai perjanjian yang sah dan berlaku;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun terkait dengan Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan Nomor 09 Tanggal 28 Maret 2013 kepada pihak manapun selain Penggugat Rekonpensi;
7. Menyatakan putusan ini adalah serta merta atau dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum Banding maupun Kasasi (*uitvoerbaarbij voorraad*);

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini;

### A t a u

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka Tergugat III/ Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*exaequoet bond*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban dan mohon putusan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 21 dari 40 Putusan Nomor 212/PDT/2021/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)



1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**A t a u :**

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Memperhatikan dan mengutip segala yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1122/Pdt.G/2020/PN Tng yang diucapkan tanggal 9 Juni 2021 yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut :

**Dalam Konpensasi**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kompetensi absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo;

**Dalam Provisi**

- Menyatakan gugatan Provisi Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini ditaksir sejumlah Rp. 1.870.000.00 (satu juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1122/Pdt.G/2020/PN Tng diucapkan pada tanggal 9 Juni 2021 dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, II, III dan Kuasa Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 1122/Pdt.G/2020/PN Tng. tanggal 17 Juni 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I pada tanggal 12 Juli 2021, kepada Tergugat II pada tanggal 28 Juli 2021, kepada Tergugat III pada tanggal 27 Juli 2021 dan Turut Tergugat pada tanggal 14 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah menyerahkan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 21 Juli 2021 dan memori banding tersebut telah diberitahukan



/diserahkan kepada Tergugat I pada tanggal 27 Juli 2021, kepada Tergugat II pada tanggal 28 Juli 2021, kepada Tergugat III pada tanggal 28 Juli 2021 dan kepada Turut Tergugat pada tanggal 26 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Tergugat III melalui Kuasanya telah menyerahkan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 23 Agustus 2021 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan kepada Penggugat pada tanggal 1 September 2021, kepada Tergugat I pada tanggal 24 Agustus 2021, kepada Tergugat II pada tanggal 2 September 2021 dan Turut Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II melalui Kuasanya telah menyerahkan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 30 Agustus 2021 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan kepada Penggugat pada tanggal 21 September 2021, kepada Tergugat III pada tanggal 20 September 2021 dan Turut Tergugat pada tanggal 7 September 2021;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara masing-masing kepada : Tergugat I pada tanggal 13 Agustus 2021, Tergugat II pada tanggal 20 Agustus 2021, Tergugat II pada tanggal 24 Agustus 2021 dan Turut Tergugat pada tanggal 16 Agustus 2021;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1122/Pdt.G/2020/PN Tng yang diucapkan tanggal 9 Juni 2021 dengan dihadiri kedua seluruh pihak-pihak yang berperkara, kemudian Kuasa Hukum Penggugat telah menyatakan permohonan banding pada tanggal 17 Juni 2021 dengan demikian bahwa permohonan tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang telah ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas permintaan pemeriksaan banding tersebut Pembanding semula Penggugat telah menyampaikan memori banding pada pokoknya sebagai berikut :



1. Bahwa patut Pembanding sampaikan gugatan *a quo*, semata-mata hak-hak Pembanding dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan No. 09, tanggal 28 Maret 2013 ("Perjanjian Sewa No. 09") telah terlanggar;
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa No. 09 Pembanding berhak atas sewa beberapa bidang tanah sebagaimana disebutkan dalam gugatan *a quo* yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;
3. Bahwa Pembanding berhak menikmati Objek Sewa selama 15 (lima belas tahun) terhitung sejak tanggal 01 April 2013 dan berakhir pada tanggal 31 Maret 2028 dan Pembanding selaku penyewa ternyata baru mengetahui Objek Sewa telah dijual oleh Terbanding I kepada Terbanding III tanpa adanya pemberitahuan kepada Pembanding dimana tindakan Terbanding I yang telah menjual Objek Sewa kepada Terbanding III merupakan pelanggaran atas hak-haknya Pembanding yang dilindungi oleh hukum, sehingga sudah sepatutnya atas perbuatan Terbanding I tersebut Pembanding memiliki hak untuk memulihkan hak-haknya;
4. Bahwa Perjanjian Sewa No. 09 merupakan perjanjian yang telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata, sehingga perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi Pembanding dan Terbanding I hal ini sebagaimana ketentuan hukum Pasal 1338 KUHPdata. Lebih lanjut, sampai dengan Gugatan *a quo* ini diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang Kelas 1A Khusus belum ada satupun putusan pengadilan yang membatalkan Perjanjian Sewa No.09 tersebut;
5. Bahwa salah satu ketentuan hukum yang diatur oleh Pembanding dan Terbanding I dalam Perjanjian Sewa No. 09 yaitu mengenai penentuan forum penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa antara Pembanding dan Terbanding I. Pembanding dan Terbanding I telah setuju dan sepakat apabila terjadi sengketa, maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Tangerang. Adapun ketentuan hukum tersebut adalah sebagai berikut: "Setiap sengketa mengenai Perjanjian ini akan diselesaikan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang";
6. Bahwa mengacu pada fakta hukum di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah tindakan ingkar janji/Wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding I sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian Sewa No. 09 sehingga tindakan Terbanding I yang tidak menepati janji sebagaimana Perjanjian Sewa No.09 berupa tidak memberitahukan penjualan Objek Sewa, menyebabkan hak-hak Pembanding untuk menikmati Objek Sewa menjadi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlanggar. Lebih lanjut, berdasarkan kesepakatan antara Pembanding dan Terbanding I mengenai forum yang ditunjuk untuk menyelesaikan sengketa yaitu Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, maka secara hukum sudah tepat Pembanding untuk memulihkan hak-haknya mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Tangerang;

7. Bahwa Majelis Hakim yang telah mengabulkan eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Terbanding I dan Terbanding II, dengan berpedoman pada Pasal 36 ayat (1) pasal 26 ayat (1) dan ayat (2), pasal 300, pasal 303 dan Pasal (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dimana barang tersebut merupakan Harta Pailit, maka tentang tuntutan terhadap harta pailit adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Niaga. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim hanya didasarkan pada Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("UU Kepailitan dan PKPU") saja, sedangkan asas-asas hukum yang mendasari suatu ketentuan hukum serta ketentuan hukum lainnya telah sengaja dilewatkan/diabaikan dengan tidak mempertimbangkan aspek keadilan bagi Pembanding;
8. Bahwa Majelis Hakim selain telah mengesampingkan asas-asas dalam hukum perjanjian, juga telah salah karena mengesampingkan ketentuan hukum Pasal 1550 dan Pasal 1576 KUH Perdata; Bahwa selain telah mengesampingkan asas-asas dalam hukum perjanjian dan Pasal 1550 dan Pasal 1576 KUH Perdata, Majelis Hakim juga telah salah dan keliru dalam memahami Pasal 300 dan 303 UU Kepailitan dan PKPU, dimana dalam Pasal 300 dan Pasal 303 UU Kepailitan dan PKPU membahas mengenai kewenangan Pengadilan Niaga. Kewenangan Pengadilan Niaga diatur dalam pasal 300 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU menyatakan: "Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini, selain memeriksa dan memutus permohonan pernyataan pailit dan Penundaan Pembayaran Utang, berwenang pula memeriksa dan memutus perkara lain di bidang perniagaan yang penetapannya dilakukan dengan undang-undang". Selain itu pasal 303 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Utang menyatakan: "Pengadilan tetap berwenang memeriksa dan menyatakan permohonan pailit dari para pihak yang terikat perjanjian yang memuat klausul arbitrase, sepanjang utang yang menjadi dasar permohonan pernyataan pailit

Halaman 25 dari 40 Putusan Nomor 212/PDT/2021/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)



telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang ini.” Dan berdasarkan pasal 1 angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan Peradilan Umum;

9. Bahwa kekeliruan atau kesalahan dari Majelis Hakim dalam memahami Pasal 300 dan Pasal 303 UU Kepailitan dan PKPU sangat terlihat jelas bahkan cenderung disengaja agar seolah-olah permasalahan dalam gugatan *a quo* merupakan permasalahan dalam hukum kepailitan. Adapun kedua ketentuan hukum tersebut adalah sebagai berikut :

Pasal 300 UU Kepailitan dan PKPU :

“Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini, selain memeriksa dan memutus permohonan pernyataan pailit dan Penundaan Pembayaran Utang, berwenang pula memeriksa dan memutus perkara lain di bidang perniagaan yang penetapannya dilakukan dengan undang-undang”;

Pasal 303 UU Kepailitan dan PKPU :

“Pengadilan tetap berwenang memeriksa dan menyatakan permohonan pailit dari para pihak yang terikat perjanjian yang memuat klausul arbitrase, sepanjang utang yang menjadi dasar permohonan pernyataan pailit telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang ini”;

10. Bahwa Pasal 300 UU Kepailitan dan PKPU sangat jelas mengatur mengenai hal-hal sebagai berikut :

- a. Perkara yang menjadi kewenangan Pengadilan Niaga adalah permohonan pailit dan penundaan pembayaran utang;
- b. Perkara lain yang berkaitan dengan bidang perniagaan, dimana bidang perniagaan tersebut secara limitatif harus tercantum atau ditetapkan oleh undang-undang. Adapun perkara-perkara lainnya seperti perkara dibidang hak kekayaan intelektual (Sengketa desain industri, sengketa hak desain tata letak sirkuit terpadu, sengketa paten, sengketa merek dan sengketa hak cipta);

Bahwa mengacu pada ketentuan hukum tersebut sangatlah jelas bahwa Perjanjian Sewa No.09 dan Objek Sewa bukan merupakan bagian dari sengketa yang dinyatakan dalam pasal 300 UU Kepailitan dan PKPU,



sehingga sangat tidak masuk akal tindakan Majelis Hakim yang menyamakan permasalahan dalam Gugatan *a quo* merupakan permasalahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 300 UU Kepailitan dan PKPU;

11. Bahwa mengenai Pasal 26 dan Pasal 36 UU Kepailitan dan PKPU, apabila dicermati dengan seksama, maka sama sekali tidak mengatur mengenai kewenangan/kompetensi Pengadilan Niaga. Oleh karena itu, setiap pertimbangan Majelis Hakim yang membahas mengenai kewenangan/kompetensi Pengadilan Niaga yang didasarkan pada Pasal 26 dan Pasal 36 UU Kepailitan dan PKPU patut untuk dikesampingkan;

Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta hukum dan ketentuan hukum tersebut diatas, gugatan *a quo* bukan merupakan gugatan mengenai kepailitan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 300 dan Pasal 303 UU Kepailitan dan PKPU. Oleh karena itu Pengadilan Negeri Tangerang berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan *a quo* selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Kelas IA Khusus No. 1122/Pdt.G/2020/PN Tng tanggal 09 Juni 2021;
3. Memerintahkan Pengadilan Negeri Tangerang Kelas IA Khusus untuk membuka kembali persidangan dan memeriksa pokok perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut diatas, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa PT. Jabatex (Dalam Pailit) telah dinyatakan berada dalam keadaan pailit beserta segala akibat hukumnya oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Putusan Perkara Pailit Nomor : 119/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst., tertanggal 25 Oktober 2018;
2. Bahwa oleh sebab telah dinyatakan dalam keadaan PAILIT maka demi hukum PT. Jabatex (Dalam Pailit) telah kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, terhitung sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (untuk selanjutnya disebut “UU Kepailitan dan PKPU”);



3. Bahwa kedudukan hukum (legal standing) dari PT. Jabatex didalam menghadapi gugatan a quo dimana ditarik sebagai pihak Tergugat I adalah demi hukum beralih dan/atau digantikan oleh Tim Kurator, sebagaimana ketentuan hukum Pasal 24 ayat (1) Jo. Pasal 26 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU oleh sebab akibat adanya Putusan Pernyataan Pailit maka kedudukan hukum PT. Jabatex (Dalam Pailit) terkait segala sesuatu yang berhubungan dengan harta pailit adalah berada dibawah pengampuan curator;
4. Bahwa untuk selanjutnya, dasar lain yang menguatkan kedudukan hukum Kurator yang menggantikan posisi dan/atau kedudukan daripada PT. Jabatex (Dalam Pailit) selaku Tergugat I dalam gugatan a quo adalah dengan diterbitkannya Penetapan Hakim Pengawas Nomor : 119/Pdt.Sus. PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst., tertanggal 14 Januari 2021;
5. Bahwa salah satu amar Penetapan Hakim Pengawas tersebut akan dikutip sebagai berikut :

**M E N E T A P K A N**

*" - Mengijinkan Tim Kurator PT. Jabatex (dalam pailit) untuk mewakili PT. Jabatex (dalam pailit) di dalam perkara gugatan perdata dengan register perkara perdata Nomor : 1122/Pdt.G/2020/PN.TNG., di Pengadilan Negeri Tangerang;"*

6. Bahwa berdasarkan beberapa hal yang telah diuraikan di atas maka dengan demikian Tim Kurator yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Kuasa Hukumnya adalah demi hukum sah dan berwenang untuk menggantikan dan/atau bertindak mewakili PT. Jabatex (Dalam Pailit) dalam menghadapi tuntutan dan/atau gugatan perkara a quo;
7. Bahwa oleh sebab kedudukan hukum dari pada PT. Jabatex (Dalam Pailit) selaku Terbanding I / dahulu Tergugat I dalam gugatan a quo demi hukum telah digantikan dan/atau diwakili oleh Tim Kurator maka segala hal terkait dalil – dalil, Uraian Fakta, Dasar Hukum, Alasan Hukum, sama mengikuti dengan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Tim Kurator dalam hal bertindak sebagai Terbanding II / dahulu Tergugat II, merupakan satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan kotra memori banding ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding pada pokoknya sebagai berikut :



1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan a quo adalah telah tepat dan telah sesuai dengan hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, hanya saja di dalam kesempatan ini sedikit menambahkan dasar hukum yang mengatur tentang kewenangan/kompetensi mengadili dari Pengadilan Niaga dalam perkara a quo yakni secara khusus telah diatur dalam ketentuan hukum Pasal 3 ayat (1) berikut Penjelasannya Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU) sebagaimana telah diuraikan dalam Eksepsi & Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Duplik Tergugat I dan Tergugat II;

Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU :

*“(1) Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal – hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang – Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor.”*

Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU :

*“Penjelasan, Pasal 3 ayat (1) : Yang dimaksud dengan “hal-hal lain”, adalah antara lain, actio pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana Debitor, Kreditor dan Kurator, atau Pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya.*

*Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk “hal-hal lain” adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya.”*

2. Bahwa akibat hukum dari status pailit dari Terbanding I sesuai ketentuan hukum Pasal 24 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU tersebut diatas, Terbanding I telah berada dibawah pengampuan dari Terbanding II selaku Kurator;
3. Bahwa selama proses PKPU berjalan maupun selama proses kepailitan berjalan, Pembanding belum pernah sekalipun mengajukan klaim kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding II atas adanya hubungan sewa - menyewa dimaksud hal ini sesuai ketentuan hukum Pasal 36 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU telah sangat jelas dan sangat tegas mengatur terkait perlakuan sebuah perjanjian timbal balik akibat adanya status kepailitan terhadap Debitor yakni Pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor tersebut wajib meminta dan / atau mengajukan klaim kepada Kurator tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut. Dengan demikian apabila Pembanding ingin memperjuangkan haknya maka sesuai hukum wajib mengikuti prosedur proses kepailitan yakni mengajukan klaimnya kepada Terbanding II selaku Tim Kurator dalam proses kepailitan a quo dan bukannya mengajukan gugatan a quo melalui Pengadilan Negeri Tangerang. Bahwa Pembanding belum pernah sekalipun mengajukan klaim tentang perjanjian timbal balik (sewa-menyewa) dimaksud, baik dalam masa PKPU maupun dalam masa kepailitan maka Terbanding II akan mengabaikan klaim sewa – menyewa tersebut sampai dengan diajukan dan / atau dapat dibuktikan kebenarannya melalui prosedur proses kepailitan;

5. Bahwa oleh sebab itu perkara dalam gugatan a quo adalah harus melalui mekanisme proses kepailitan dan / atau merupakan ranah dari Pengadilan Niaga dan untuk selanjutnya berkenan untuk menolak banding a quo serta menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Berdasarkan keseluruhan uraian diatas mohon agar Majelis Hakim berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding II;
2. Menolak Permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya;
3. Menguatkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Tangerang Kelas 1A Khusus No. 1122/Pdt.G/2020/PN.Tng, tertanggal 09 Juni 2021;
4. Menghukum Pembanding membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut diatas, Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa permasalahan dalam perkara a quo adalah pelaksanaan Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan Nomor 09 Tanggal 28 Maret 2013 (Perjanjian Sewa No. 09) yang disepakati oleh Pembanding dengan

Halaman 30 dari 40 Putusan Nomor 212/PDT/2021/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)



Terbanding I atas beberapa bidang tanah dan bangunan selanjutnya disebut objek gugatan yang awalnya dimiliki oleh Terbanding I dan kemudian beralih kepada Terbanding III tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pembanding, yang dinilai sebagai suatu perbuatan wanprestasi yang telah merugikan Pembanding karena yang bersangkutan sudah tidak lagi dapat memanfaatkan objek gugatan dalam jangka waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Sewa No. 09;

2. Bahwa dengan merujuk kepada seluruh dalil dalam gugatan maupun memori bandingnya, terlihat Pembanding telah dirugikan dengan adanya pengalihan objek gugatan dan telah dilakukan secara tidak patut dan bertentangan dengan hukum. Dan terlihat Pembanding secara tegas mengesampingkan kedudukan Terbanding III selaku pihak pemberi sewa yang sesungguhnya demi hukum telah menggantikan kedudukan Terbanding I dalam Perjanjian Sewa No. 09 karena Pembanding menilai peralihan objek gugatan dari Terbanding I kepada Terbanding III telah dilakukan secara tidak patut dan bertentangan dengan hukum, faktanya Tergugat III telah mengambil alih objek gugatan secara sah dan sesuai hukum, sudah sepatutnya jika Terbanding III harus diperlakukan selaku pihak pemberi sewa yang telah menggantikan kedudukan Terbanding I dalam Perjanjian Sewa No. 09;
3. Bahwa hubungan hukum Terbanding I dan Terbanding III sesungguhnya hubungan antara debitur dengan kreditur yang terbentuk sejak 16 (enam belas) tahun yang lalu, berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 1 tanggal 1 Maret 2005, yang dibuat di hadapan Benny Kristianto, Notaris di Jakarta ("Perjanjian Kredit No. 1/1 Maret 2005") yang telah diubah beberapa kali oleh Terbanding I dan Terbanding III, yang terakhir diubah melalui Akta Perubahan Terhadap Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 48 tanggal 17 Juli 2014 (untuk selanjutnya seluruh perjanjian disebut "Perjanjian Fasilitas Kredit");
4. Bahwa dalam rangka untuk menjamin kewajiban pembayaran pinjaman yang diberikan Terbanding III, Terbanding I telah memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan kepada Terbanding III, antara lain adalah objek gugatan, yaitu:

NO	ASET JAMINAN	DASAR JAMINAN
1	Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1256/ Cibodas atas nama PT	➤ Hak Tanggungan Peringkat I No. 1226/2005 berdasarkan Akta No. 46 tanggal 18 Maret



	JABATEX seluas 41.785 m <sup>2</sup>	2005 yang dibuat oleh Sinta Setiawaty Widjaja, S.H., PPAT di Kota Tangerang; ➤ Hak Tanggungan Peringkat II No. 1386/2007 berdasarkan Akta No. 45 tanggal 29 Maret 2007 yang dibuat oleh Sinta Setiawaty Widjaja, S.H., PPAT di Kota Tangerang; ➤ Hak Tanggungan Peringkat III No. 331/2008 berdasarkan Akta No. 05 tanggal 11 Januari 2008 yang dibuat oleh Sinta Setiawaty Widjaja, S.H., PPAT di Kota Tangerang
2	Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Jatiuwung atas nama PT JABATEX seluas 13.810 m <sup>2</sup>	➤ Hak Tanggungan Peringkat II No. 1385/2007 berdasarkan Akta No. 44 tanggal 29 Maret 2007 yang dibuat oleh Sinta Setiawaty Widjaja, S.H., PPAT di Kota Tangerang; ➤ Hak Tanggungan Peringkat III No. 332/2008 berdasarkan Akta No. 04 tanggal 11 Januari 2008 yang dibuat oleh Sinta Setiawaty Widjaja, S.H., PPAT di Kota Tangerang.
3	Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31/Gandasari atas nama PT JABATEX seluas 12.800 m <sup>2</sup>	Hak Tanggungan Peringkat III No. 331/2008 berdasarkan Akta No. 05 tanggal 11 Januari 2008 yang dibuat oleh Sinta Setiawaty Widjaja, S.H., PPAT di Kota Tangerang.
4	Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 117/Uwung Jaya atas nama PT JABATEX seluas 20.185 m <sup>2</sup>	➤ Hak Tanggungan Peringkat I No. 1226/2005 berdasarkan Akta No. 46 tanggal 18 Maret 2005 yang dibuat oleh Sinta Setiawaty Widjaja, S.H., PPAT



		<p>di Kota Tangerang;</p> <p>➤ Hak Tanggungan Peringkat II No. 1386/2007 berdasarkan Akta No. 45 tanggal 29 Maret 2007 yang dibuat oleh Sinta Setiawaty Widjaja, S.H., PPAT di Kota Tangerang;</p> <p>➤ Hak Tanggungan Peringkat III No. 331/2008 berdasarkan Akta No. 05 tanggal 11 Januari 2008 yang dibuat oleh Sinta Setiawaty Widjaja, S.H., PPAT di Kota Tangerang.</p>
5	Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 118/Uwung Jaya atas nama PT JABATEX seluas 58.500 m <sup>2</sup>	<p>➤ Hak Tanggungan Peringkat I No. 1226/2005 berdasarkan Akta No. 46 tanggal 18 Maret 2005 yang dibuat oleh Sinta Setiawaty Widjaja, S.H., PPAT di Kota Tangerang;</p> <p>➤ Hak Tanggungan Peringkat II No. 1386/2007 berdasarkan Akta No. 45 tanggal 29 Maret 2007 yang dibuat oleh Sinta Setiawaty Widjaja, S.H., PPAT di Kota Tangerang;</p> <p>➤ Hak Tanggungan Peringkat III No. 331/2008 berdasarkan Akta No. 05 tanggal 11 Januari 2008 yang dibuat oleh Sinta Setiawaty Widjaja, S.H., PPAT di Kota Tangerang.</p>

6. Bahwa mengingat Terbanding I sudah tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajiban pembayarannya kepada Terbanding III yang jumlahnya pada pertengahan tahun 2018 telah mencapai lebih dari 559 milyar Rupiah, Terbanding I pun pada akhirnya memutuskan untuk menyerahkan secara sukarela objek gugatan sebagai penyelesaian



kewajiban pembayaran kepada Terbanding III, sebagaimana yang disampaikan melalui 2 (dua) suratnya yaitu Surat No. 027/JBT/IV/16 tanggal 29 April 2016, Hal : Tindak Lanjut Penyelesaian Kewajiban PT Jabatex Kepada Bank Panin dan Surat No. 059/JBT/V/18 tanggal 14 Mei 2018, Hal : Tindak Lanjut Penyelesaian Kewajiban PT Jabatex Kepada Bank Panin;

7. Bahwa perbuatan penyerahan sukarela objek gugatan sebagai penyelesaian kewajiban kredit adalah perbuatan yang sesuai hukum yang dikenal sebagai mekanisme Agunan Yang Diambil Alih ("AYDA"), sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum ("PBI No.14/15/PBI/2012") yang isinya dikutip sebagai berikut: "Agunan Yang Diambil Alih yang selanjutnya disebut AYDA adalah aktiva yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank."
8. Bahwa sebagai tindak lanjut mekanisme AYDA, Terbanding I dan Terbanding III pada akhirnya telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa No. 18 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 19 pada tanggal 26 Juli 2018, untuk menyepakati penjualan serta pemberian kuasa untuk menjual kepada Terbanding III atas objek gugatan tersebut, yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli atas objek gugatan pada tanggal 10 September 2018 sebagai berikut :

NO	AKTA JUAL BELI	OBJEK
1	No. 39/2018 tanggal 10 September 2018	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1256/Cibodas atas nama PT JABATEX dengan luas 41.785 m <sup>2</sup>
2	No. 40/2018 tanggal 10 September 2018	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Jatiuwung atas nama PT JABATEX dengan luas 13.810 m <sup>2</sup>
3	No. 41/2018 tanggal 10 September 2018	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 31/Gandasari atas nama PT JABATEX dengan luas 12.800 m <sup>2</sup>
4	No. 42/2018 tanggal 10 September 2018	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 117/Uwung Jaya atas nama PT JABATEX dengan luas 20.185 m <sup>2</sup>
5	No. 43/2018 tanggal 10 September 2018	Sertifikat Hak Guna Bangunan



	September 2018	Nomor 118/Uwung Jaya atas nama PT JABATEX dengan luas 58.500 m <sup>2</sup>
--	----------------	--

- 1) Bahwa akhirnya mekanisme AYDA tersebut disempurnakan dengan dilakukannya Balik Nama atas objek gugatan kepada Terbanding III oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang (*in casu* Turut Terbanding) sebagaimana telah terdaftar pada tanggal 17 dan 18 September 2018 dan masih tercatat demikian hingga saat ini;
- 2) Berdasarkan seluruh uraian fakta diatas, terbukti bahwa pengalihan objek gugatan dari Terbanding I kepada Terbanding II telah dilakukan secara sah dan sesuai dengan hukum;
9. Bahwa dengan telah beralihnya objek gugatan kepada Terbanding III, maka sudah sepatutnya jika Pembanding tidak lagi mengkaitkan pihak-pihak selain Terbanding III dalam permasalahan hukum terkait Perjanjian Sewa No. 09 mengingat Terbanding III demi hukum harus diperlakukan sebagai pihak pemberi sewa yang telah menggantikan kedudukan Terbanding I;
10. Bahwa selain menilai bahwa Terbanding I telah wanprestasi karena telah meletakkan hak tanggungan serta mengalihkan objek gugatan kepada Terbanding III, Pembanding juga mendalilkan bahwa transaksi pengalihan objek gugatan telah dilakukan secara tidak patut dan bertentangan dengan hukum yang bertentangan dengan Perjanjian Sewa No. 09, dalil Pembanding tersebut tentunya akan menimbulkan suatu citra negatif yang dapat berpotensi merusak reputasi Terbanding III selaku lembaga perbankan di Indonesia, yang seolah-olah telah melakukan segala cara dalam menguasai aset-aset milik nasabahnya secara tidak sah dan tidak sesuai dengan hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya jika permasalahan dalam perkara *a quo* tetap dapat diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Tangerang agar permasalahan sewa menyewa dan peralihan objek gugatan dari Terbanding I kepada Terbanding III dapat terkuak dengan sejelas-sejelasnya serta dapat memberikan suatu kepastian hukum;

Berdasarkan dalil-dalil hukum, uraian fakta dan ketentuan hukum diatas, Terbanding III mohon agar Majelis Hakim dapat menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding III;
2. Menolak permohonan dan memori banding dari Pembanding untuk seluruhnya;

Halaman 35 dari 40 Putusan Nomor 212/PDT/2021/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 112/PDT.G/2020/PN.TNG. tanggal 9 Juni 2021;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Pembanding untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

1. Menerima gugatan Terbanding III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terbanding III adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berada di area Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1256/Cibodas, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Jatiuwung, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 31/Gandasari, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 117/Uwung Jaya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 118/Uwung Jaya;
3. Menyatakan sah demi hukum serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat seluruh transaksi jual beli melalui Akta Jual Beli Nomor 39/2018 tertanggal 10 September 2018 dengan obyek Hak Guna Bangunan Nomor 1256/Cibodas, Akta Jual Beli Nomor 40/2018 tertanggal 10 September 2018 dengan obyek Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Jatiuwung, Akta Jual Beli Nomor 41/2018 tertanggal 10 September 2018 dengan obyek Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 31/Gandasari, Akta Jual Beli Nomor 42/2018 tertanggal 10 September 2018 dengan obyek Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 117/Uwung Jaya dan Akta Jual Beli Nomor 43/2018 tertanggal 10 September 2018 dengan obyek Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 118/Uwung Jaya;
4. Menyatakan sah demi hukum serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat seluruh pencatatan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1256/Cibodas, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Jatiuwung, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 31/Gandasari, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 117/Uwung Jaya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 118/Uwung Jaya kepada nama Terbanding III;
5. Menyatakan Terbanding III dan Pembanding terikat pada Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan Nomor 09 Tanggal 28 Maret 2013 sebagai perjanjian yang sah dan berlaku;
6. Menghukum Pembanding untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun terkait dengan Akta Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan Nomor 09 Tanggal 28 Maret 2013 kepada pihak manapun selain Terbanding III;

Halaman 36 dari 40 Putusan Nomor 212/PDT/2021/PT BTN



7. menyatakan putusan ini adalah serta merta atau dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum Banding maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**Atau :**

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan alasan-alasan banding dari Pembanding semula Penggugat, terlebih dahulu Pengadilan Tinggi Banten akan mempertimbangkan tentang eksepsi Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memutus dengan amar putusan mengabulkan eksepsi Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang mengabulkan eksepsi Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II, Pengadilan Tinggi Banten tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir dalam berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1122/Pdt.G/2020/PN Tng tanggal 9 Juni 2021, memori banding Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding Para Tergugat semula Para Terbanding, bahwa yang menjadi dasar gugatan adanya hubungan hukum Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Nomor 09 Tanggal 28 Maret 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I berupa :

1. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 1256/Cibodas, atas nama PT. JABATEX, seluas 41.785 m<sup>2</sup> (SHGB No. 1256);
2. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 8/Jatiuwung, atas nama PT. JABATEX, seluas 13.810 m<sup>2</sup> (SHGB No.8°);



3. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 31/Gandasari, atas nama PT. JABATEX, seluas 12.800 m<sup>2</sup> ("SHGB No.31");
4. Sebidang Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 117/Uwung Jaya, atas nama PT. JABATEX, seluas 20.185 m<sup>2</sup> ("SHGB No.117");
5. Sebidang Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 118/Uwung Jaya, atas nama PT. JABATEX, seluas 58.500 m<sup>2</sup> ("SHGB No.118");

Yang selanjutnya disebut objek sewa;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Nomor 09 Tanggal 28 Maret 2013 antara Penggugat dengan PT.Jabatex telah sepakat jangka waktu sewa objek sewa selama 15 (lima belas) tahun terhitung sejak tanggal 1 April 2013 dan berakhir pada tanggal 31 Maret 2028;

Menimbang, bahwa Penggugat mengetahui objek sewa telah dijual PT.Jabatex kepada PT.Bank Pan Indonesia Tbk, tanpa adanya pemberitahuan kepada Penggugat selaku penyewa yang hak-haknya dilindungi oleh hukum. Lebih lanjut, Penggugat juga baru mengetahui PT.Jabatex telah dinyatakan pailit sebagaimana putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 119/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 25 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut dapat disimpulkan pokok sengketa dalam perkara a quo adalah Wanprestasi atau ingkar janji atas sewa-menyewa sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Nomor 09 tanggal 28 Maret 2013, dimana PT. Jabatex seharusnya menjamin hak sewa Penggugat sampai dengan tahun 2028;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sewa sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Nomor 09 tanggal 28 Maret 2013 telah berpindah tangan dari PT. Jabatex kepada PT. Bank Pan Indonesia Tbk, maka untuk mempertahankan hak sewanya sudah tepat jika Penggugat menarik PT. Jabatex sebagai Tergugat I dan PT. Bank Pan Indonesia Tbk sebagai Tergugat III;

Menimbang, bahwa oleh karena berpindah tangannya objek sewa sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Nomor 09 tanggal 28 Maret 2013 dilakukan melalui proses pailit oleh Tim Kurator dan/atau selaku Pengampu dari pada Tergugat I maka sudah tepat jika Penggugat menarik Tim Kurator PT.



Jabatex sebagai Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan diatas dapat disimpulkan pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah Wanprestasi atau ingkar janji atas sewa-menyewa sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Nomor 09 tanggal 28 Maret 2013 bukan sengketa Kepailitan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi Banten berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1122/Pdt.G/2020/PN Tng, tanggal 9 Juni 2021 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, dengan menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dan selanjutnya Pengadilan Tinggi Banten mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Banten menolak eksepsi Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II dengan menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang mengadili, maka memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk membuka kembali persidangan dengan memeriksa dan memutus pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II ditolak dan menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang mengadili perkara ini, maka kepada Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman 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 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1122/Pdt.G/2020/PN Tng, tanggal 9 Juni 2021 yang dimohonkan banding;

#### **MENGADILI SENDIRI**

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang mengadili perkara ini;
2. Memerintahkan Pengadilan Negeri Tangerang untuk membuka persidangan dengan pemeriksaan pokok perkara;
3. Menghukum Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II untuk membayar

Halaman 39 dari 40 Putusan Nomor 212/PDT/2021/PT BTN



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

biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Selasa tanggal 26 Oktober 2021 oleh kami **IMANUEL SEMBIRING, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **KUSRIYANTO, S.H.,M.Hum** dan **POSMAN BAKARA, S.H.,M.H.** masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten sebagai Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 9 Nopember 2021 oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **POEDJI RAHARDJO, S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

**HAKIM ANGGOTA,**

ttd

**POSMAN BAKARA, S.H.,M.H.**

ttd

**KUSRIYANTO, S.H.,M.Hum.**

**HAKIM KETUA,**

ttd

**IMANUEL SEMBIRING, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

ttd

**POEDJI RAHARDJO, S.H.**

**Perincian Biaya Banding :**

- |                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| 1. Materai Putusan.....             | = Rp. 10.000,-  |
| 2. Redaksi Putusan.....             | = Rp. 10.000,-  |
| 3. Administrasi .....               | = Rp. 130.000,- |
| Jumlah                              | = Rp. 150.000,- |
| ( Seratus lima puluh ribu rupiah ). |                 |

Halaman 40 dari 40 Putusan Nomor 212/PDT/2021/PT BTN