



PUTUSAN

Nomor: 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Ngudi Tri Lestari, S.E., bertempat tinggal di Jl. Kecubung Raya No. 8, RT 003/RW 012, Kelurahan Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Bogor, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Dr. Humphrey R. Djemat, S.H., LL.M., FCB.Arb., F.X.L. Soewandi, S.H., Adhika Wishnu Prabowo, S.H., Dwi Darojatun Patra Suwito, S.H., Jusby Eko Pratjojo, S.H., Darneliwita, S.H., M.Hum., Dwi Nugraha Aluwi, S.H., Ridwan Ahmad Yudhabakti, S.H. dan Daya Perwira Dalimi, S.H., M.B.A. para advokad pada Kantor Hukum Gani Djemat & Partners, para Advokad/Solicitors, berkedudukan di Plaza Gani Djemat Lt. 8, Jl. Imam Bonjol No. 76-78, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2015, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

M E L A W A N :

1. **Tim Kurator PT. Effendi Textindo (dalam pailit)**, beralamat di STC Senayan Lantai 4, Unit 1001, Jl. Asia Afrika, Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yakni Edi Yani, S.H., Yasen, S.H. dan Saiful Hadi, S.H. para Advokad pada Law Firm Edi Yani & Partners, berkedudukan di Pamulang Estate Jalan Semangka 4 Blok L-1 Nomor 9 Pamulang Timur Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2016, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **PT Innovindo Bumi Mandiri**, beralamat di Jalan Pluit Utara Raya No. 11 A, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yakni M. Alexander Weenas, S.H., Ismail Kamarudin Umar, S.H. dan Reza Herlambang, S.H. para Advokad, berkedudukan di House of Glow, Pesona Georgia Blok TA 4/30, Kota Wisata Cibubur Bogor, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;



3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong, beralamat di Ruko Crystal Lane No. 55, Jl. Bhayangkara, Alam Sutera, Serpong Utara, Tangerang Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya:

- Salbiah, S.H. Kepala Bidang Kepatuhan Internal, Hukum dan Informasi pada Kanwil DJKN Banten;
- Sigit Prasetyo Nugroho, S.E., M.H. Kepala KPKNL Serpong;
- Justinus Benni Indrianto, S.H. Kepala Seksi Bantuan Hukum pada Kanwil DJKN Banten;
- Nenden Maya Rosmala Dewi, S.H., M.H. Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Serpong;
- Rinto Arizandi Saputro, S.H. Pelaksana pada KPKNL Serpong;
- Richard Nadeak, S.H. Pelaksana pada KPKNL Serpong;
- Eka Novianti, Pelaksana pada KPKNL Serpong;
- Rina Setyarini, Pelaksana pada KPKNL Serpong;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-133/MK.6/2016 tanggal 22 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

4. Badan Pertanahan Nasional R.I. c.q Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional R.I. Provinsi Banten c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, beralamat di Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, Jl. Abdul Hamid, Kav. 8, Tigaraksa, Banten, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yakni:

- Sunawan, S.H. Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Tangerang;
- Asep Sarip Hidayat, S.H. Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
- Sugiyadi, S.H. Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
- H. Bazzar Amien, S.H. Mediator Pertanahan Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
- Asep Erwin, S.H. Analis Permasalahan Pertanahan Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pit Gunawan, S.H. Analis Permasalahan Pertanahan Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 423/SK.36.03/II/2016 tanggal Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

II;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Januari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 12 Januari 2016 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr., telah mengajukan gugatan terhadap para Tergugat dengan dalil sebagai berikut:

A. KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO.

1. Bahwa dasar Penggugat mengajukan gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum ("Gugatan") kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah karena kedudukan salah satu Tergugat, dalam hal ini adalah PT Innovindo Bumi Mandiri (*in casu* Tergugat II) berada atau termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yaitu beralamat di Jalan Pluit Utara Raya No. 11 A, Jakarta Utara.
2. Bahwa Pasal 118 ayat (1) *Het Herziene Indonesisch Reglement* ("HIR") telah mengatur secara jelas mengenai doktrin hukum *Actor Sequitore Forum Rei*, yang pada pokoknya menegaskan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan yang berada di wilayah tempat tinggal Tergugat.
3. Bahwa Pasal 118 ayat (2) HIR kemudian menjelaskan mengenai penerapan *Actor Sequitore Forum Rei* dengan Hak Opsi / Hak Pilih, dimana ketentuan hukum tersebut memberikan hak opsi kepada Penggugat untuk memilih salah satu Pengadilan dalam mengajukan

Halaman 3 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



gugatan jika Tergugatnya lebih dari seorang. Adapun kutipan dari Pasal 118 ayat (2) HIR adalah sebagai berikut:

"Jika Tergugat lebih dari seorang, sedangkan mereka tidak tinggal di dalam itu, dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat salah seorang dari Tergugat itu, yang dipilih oleh Penggugat"

Ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR di atas sejalan atau sama dengan ketentuan hukum Pasal 99 ayat (6) *Reglement Op De Rechtsvordering* ("RV") yang berbunyi sebagai berikut:

"Dalam hal ada beberapa Tergugat, di hadapan hakim di tempat tinggal salah satu Tergugat atas pilihan Penggugat"

4. Bahwa sejalan dengan ketentuan-ketentuan hukum di atas, Ahli hukum Indonesia, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *"Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, tahun 2005 pada halaman 195, turut mengutarakan doktrin hukum sebagai berikut:

"...Penggugat tidak diharuskan mengajukan gugatan kepada masing-masing Tergugat secara terpisah dan berdiri sendiri kepada setiap PN sesuai dengan asas Actor Sequitor Forum Rei. Gugatan sah diakumulasi kepada semua Tergugat, dan kompetensi relatifnya dapat diajukan kepada salah satu PN yang dipilih Penggugat"

5. Berdasarkan uraian fakta dan ketentuan hukum di atas, sangatlah tepat Pengadilan Negeri Jakarta Utara dinyatakan sebagai pengadilan negeri yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo* sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, karena kedudukan Tergugat II yang terletak di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yaitu di Jalan Pluit Utara Raya No. 11 A, Jakarta Utara.

B. PENGUGAT ADALAH PEMILIK SAH ATAS HAK GUNA BANGUNAN NO. 12 DAN HAK GUNA BANGUNAN NO. 01371

6. Bahwa Penggugat dan PT Effendi Textindo telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012.



7. Bahwa berdasarkan akta otentik tersebut, telah disepakati bahwa PT Effendi Textindo menjual kepada Penggugat beberapa bidang tanah dengan detail dan rincian sebagai berikut:

(i) Sebidang tanah kosong seluas 4.590 m² (empat ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12"); dan

(ii) Sebidang tanah kosong seluas 268 m² (dua ratus enam puluh delapan meter persegi), berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").

8. Bahwa atas kesepakatan dengan PT Effendi Textindo di atas, Penggugat pun kemudian telah melunasi seluruh biaya pembelian atas HGB No. 12 dan HGB No. 01371 tersebut kepada PT Effendi Textindo. Artinya, sungguh tidak terbantahkan Penggugat telah melaksanakan kewajibannya secara penuh sehingga berhak dipenuhi haknya atas kepemilikan HGB No. 12 dan HGB No. 01371.

9. Berdasarkan uraian fakta-fakta di atas, sangat jelas dan tidak terbantahkan bahwa Penggugat adalah pemegang / pemilik hak yang sah atas HGB No. 12 dan HGB No. 01371, karena telah mendapatkannya secara sah dari PT Effendi Textindo selaku pemegang / pemilik sebelumnya atas kedua HGB tersebut. Dengan demikian, Penggugat mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mempertahankan hak-hak keperdataannya atas kedua bidang HGB tersebut, termasuk dengan mengajukan gugatan *a quo*

C. PENGUGAT MEMPUNYAI KEPENTINGAN (*LEGAL STANDING*) YANG CUKUP DALAM MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO* PENGUGAT MEMPUNYAI KEPENTINGAN (*LEGAL STANDING*) YANG CUKUP DALAM MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO*.

10. Bahwa berdasarkan Pengumuman Lelang Ulang Ekseksi Harta Pailit yang dimuat dalam media cetak nasional KOMPAS tertanggal 7 September 2015, halaman 34 ("Pengumuman Lelang"), Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui fakta-fakta sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas harta PT Effendi Textindo, yaitu sebagai berikut:

- (i) PT Effendi Textindo saat ini ternyata telah berada dalam keadaan pailit, untuk selanjutnya dalam gugatan *a quo* disebut sebagai "PT Effendi Textindo (Dalam Pailit)".
 - (ii) Tergugat I adalah Tim Kurator yang ditunjuk untuk melakukan pemberesan harta pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit).
 - (iii) Turut Tergugat I adalah badan / lembaga pemerintah yang ditunjuk untuk melaksanakan penjualan umum secara lelang atas harta pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) dan dilaksanakan pada tanggal 14 September 2015.
 - (iv) Salah satu harta pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) yang dijadikan sebagai objek lelang adalah sebidang tanah dengan luas total 79.632 m2 berikut bangunan bekas pabrik tekstil yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Industri Raya IV, Blok AG No. 1, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten, yang tercatat dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10 (Sisa), untuk selanjutnya disebut sebagai "HGB No. 10 (Sisa)" atau "Objek Lelang".
11. Bahwa setelah melakukan penelusuran lebih lanjut, Penggugat kemudian memperoleh informasi lelang sebagaimana dimaksud pada Pengumuman Lelang di atas, ternyata telah selesai dilaksanakan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 14 September 2015 yang lalu, dan telah pula ditetapkan pemenang lelangnya, yaitu Tergugat II.
 12. Bahwa setelah Penggugat melakukan pengecekan langsung di lapangan atas HGB No. 12 dan HGB No. 01371, Penggugat kemudian menyadari bahwa kedua bidang tanah HGB yang dimiliki Penggugat tersebut ternyata berada di dalam satu areal pabrik, dimana keseluruhan areal pabrik tersebut dianggap oleh Para Tergugat sebagai bagian dari areal HGB No. 10 yang menjadi Objek Lelang.
 13. Bahwa dasar Penggugat dalam mengemukakan fakta mengenai turut dianggapnya atau terikutnya HGB No. 12 dan HGB No. 01371 sebagai bagian dari areal HGB No. 10 adalah karena kedua bidang tanah tersebut dipagari dalam satu kawasan pabrik dimana di atasnya terdapat mesin-mesin dan peralatan yang juga turut dilelang (turut

Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



menjadi Objek Lelang). Dengan kondisi tersebut di atas, maka secara langsung Penggugat telah kehilangan akses atas kedua HGB yang telah dimiliki dan dikuasainya tersebut.

14. Berdasarkan uraian fakta-fakta di atas, sangat jelas dan tidak terbantahkan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan hukum (*legal interest*) untuk mengajukan gugatan *a quo*, karena dengan serangkaian perbuatan yang dilaksanakan oleh Para Tergugat (hingga terjadi/terlaksananya lelang), Penggugat menjadi kehilangan akses terhadap HGB No. 12 dan HGB No. 01371 sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Dengan demikian, sangatlah terang bahwa Penggugat mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo*.

D. TERGUGAT I TELAH LALAI DENGAN TURUT MENGALIHKAN HGB NOMOR 12 DAN HGB NOMOR 01371

15. Bahwa saat dilaksanakannya lelang oleh Turut Tergugat I, bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat berupa HGB No. 12 dan HGB No. 01371 ikut atau disatukan dengan HGB No. 10 (Sisa) sebagai Objek Lelang yang dijual kepada Tergugat II. Hal ini terbukti secara faktual di lapangan, dimana kedua bidang tanah tersebut ternyata dipagari sehingga menjadi satu kesatuan dengan Objek Lelang (*in casu* HGB No. 10 (Sisa)).
16. Bahwa dengan turut masuknya HGB No. 12 dan HGB No. 01371 sebagai Objek Lelang yang dijual kepada Tergugat II, menunjukkan suatu fakta yang tidak terbantahkan bahwa Tergugat I telah lalai dalam melakukan inventarisasi terhadap harta kekayaan PT Effendi Textindo (Dalam Pailit). Dan kelalaian Tergugat I tersebut telah merugikan kepentingan Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah atas HGB No. 12 dan HGB No. 01371, karena Penggugat telah kehilangan akses terhadap kedua bidang tanah yang telah dimiliki dan dikuasainya tersebut.
17. Bahwa tidak terbantahkan, pada azasnya apabila Tergugat I selaku kurator melakukan kesalahan atau kelalaian dalam melaksanakan tugas pengelolaan dan/atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit, maka ia mestilah bertanggungjawab atas kesalahan atau kelalaian tersebut. Adapun azas atau prinsip tersebut



diatur dalam Pasal 72 Undang-undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban pembayaran Utang yang dapat dikutip sebagai berikut:

"Kurator bertanggung jawab terhadap kesalahan atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit."

Berdasarkan ketentuan hukum di atas, apabila yang dirugikan adalah harta pailit maka Tergugat I selaku Kurator wajib bertanggungjawab, apalagi bila pelaksanaan tugas pengurusan dan/atau pemberesan (berupa inventarisasi harta pailit) yang mengandung kelalaian atau kesalahan tersebut membawa kerugian bagi pihak lain (pihak ketiga), sungguh terang Tergugat I wajib mempertanggungjawabkan kelalaian atau kesalahannya secara perdata sesuai dengan ketentuan hukum Pasal 1365 jo. 1366 KUH Perdata, tanpa terlepas dari pertanggungjawaban secara pidana.

18. Berdasarkan fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas serta dengan mengingat ketentuan hukum yang mengatur Tergugat I wajib mempertanggungjawabkan kerugian akibat kesalahan atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit, sungguh layak dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum beserta segala akibat hukumnya.

E. LELANG YANG DILAKSANAKAN OLEH TURUT TERGUGAT I MERUPAKAN LELANG YANG BATAL DEMI HUKUM

19. Bahwa sebagaimana yang tercantum dengan jelas pada Pengumuman Lelang, Turut Tergugat I merupakan pelaksana lelang terhadap HGB No. 10 (Sisa) beserta objek lelang lainnya atas prakarsa dari Tergugat I dalam rangka pemberesan harta pailit dari PT Effendi Textindo (Dalam Pailit).
20. Bahwa sebelum pelaksanaan kegiatan lelang tersebut, Tergugat I ternyata telah memberikan data yang tidak benar kepada Turut Tergugat I. Apabila Tergugat I menyerahkan data (informasi) yang benar kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat I tentunya akan mengetahui bahwa di dalam areal pabrik yang disebut Tergugat I sebagai HGB No. 10 (Sisa)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara faktual terdapat HGB No. 12 dan HGB No. 01371 yang letaknya memang berhimpitan langsung dengan (bahkan terkurung dalam) HGB No. 10 (Sisa) tersebut.

Lebih lanjut, secara logika Turut Tergugat I sebagai suatu kantor lelang tentunya tidak akan mau dijadikan sebagai perantara untuk menjual areal pabrik yang dikiranya hanya terdiri atas HGB No. 10 (Sisa) (padahal terdapat HGB No. 12 dan HGB No. 01371).

21. Bahwa selain itu, Turut Tergugat II pun telah lalai dalam melakukan pemeriksaan terhadap Objek Lelang HGB No. 10 (Sisa), baik pemeriksaan dokumen (buku tanah) maupun pemeriksaan fisik tanah secara faktual di lapangan. Terlebih, Turut Tergugat II pun sebenarnya memiliki data dan akses sepenuhnya atas informasi mengenai HGB No. 10 (Sisa) dan bidang-bidang tanah di sekitarnya.

22. Bahwa hukum pertanahan di Indonesia telah mengatur secara jelas mengenai suatu hak yang pada dasarnya memberikan perlindungan terhadap tanah-tanah yang terkurung dengan tanah milik orang lain, yaitu yang biasa disebut pengabdian pekarangan (*hak servituut*), yang diatur dalam Pasal 674 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") sebagai berikut:

"pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain"

23. Bahwa asas atau prinsip mengenai *Hak Servituut* ini telah dituangkan lebih jelas pada Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah ("PP No.40"), sebagai berikut:

"jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan ke luar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu"

24. Bahwa dengan adanya kelalaian terhadap pemenuhan ketentuan hukum di atas, sehingga merugikan kepentingan hukum Penggugat selaku pemilik atau pemegang hak yang sah atas HGB No. 12 dan HGB

Halaman 9 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



No. 01371, jelas tak terbantahkan Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) pada tanggal 14 September 2015, yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong (Turut Tergugat I *in casu*) dilakukan secara melawan hukum karena menggunakan data (informasi) yang tidak benar dari Tergugat I. Akibat lebih lanjut, lelang tersebut menjadi batal demi hukum.

25. Berdasarkan uraian fakta dan ketentuan hukum di atas, sungguh beralasan secara hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan batal demi hukum hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) pada tanggal 14 September 2015 yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong (Turut Tergugat I *in casu*) dan segala akibat hukumnya.

F. TERGUGAT II TELAH SECARA SEMENA-MENA MENUTUP AKSES PENGUGAT TERHADAP HGB NOMOR 12 DAN HGB NOMOR 01371

26. Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, HGB No. 12 dan HGB No. 01371 ikut termasuk atau disatukan secara faktual dengan Objek Lelang yang kemudian dibeli oleh Tergugat II melalui proses lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas prakarsa dari Tergugat I.

27. Bahwa setelah dibelinya Objek Lelang oleh Tergugat II, Penggugat mendapati kenyataan akses Penggugat menuju HGB No. 12 dan HGB No. 01371 menjadi tidak ada. Hal tersebut dikarenakan satu-satunya akses menuju kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut adalah hanya dengan melalui Objek Lelang yang saat ini dipagari dan dikuasai oleh Tergugat II.

28. Bahwa akibat hilangnya akses bagi Penggugat menuju HGB No. 12 dan HGB No. 01371 tersebut, Penggugat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah HGB No. 12 dan HGB No. 01371 secara ekonomis. Padahal, kedua bidang tanah tersebut terletak di lokasi yang sangat strategis untuk menjalankan kegiatan ekonomi (bisnis), khususnya manufaktur.

29. Bahwa tidak dapat dimanfaatkannya kedua bidang tanah tersebut mengakibatkan Penggugat menderita kerugian, baik materiil maupun immateriil yang akan Penggugat uraikan pada bagian selanjutnya dalam Gugatan ini.



30. Bahwa penghilangan akses Penggugat terhadap bidang tanah HGB No. 12 dan HGB No. 01371 tersebut hingga menyebabkan Penggugat menderita kerugian yang sangat besar, jelas-jelas bertentangan dengan asas fungsi sosial tanah yang tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat atau orang lain. Adapun asas tersebut diakomodir dalam ketentuan hukum yang telah berlaku sejak zaman kolonial Belanda yaitu Pasal 667 KUH Perdata yang mengatur sebagai berikut:

“Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya.”

31. Bahwa setelah diberlakukannya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UU Pokok Agraria”), fungsi sosial atas suatu bidang tanah juga semakin ditegaskan dalam ketentuan hukum Pasal 6 UU Pokok Agraria yang mengatur sebagai berikut:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

32. Bahwa, oleh karena perbuatan Tergugat II menghilangkan akses Penggugat terhadap bidang tanah HGB No. 12 dan HGB No. 01371 secara nyata melanggar atau bertentangan dengan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Pokok Agraria dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sungguh terang Tergugat II sebenarnya telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dengan demikian sungguh beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berserta segala akibat hukumnya.

G. TERGUGAT I DAN TERGUGAT II WAJIB MEMBAYAR GANTI RUGI BERIKUT BUNGA SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 1365 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA



33. Bahwa akibat rangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Penggugat tidak dapat memanfaatkan bidang-bidang tanah HGB No. 12 dan HGB No. 01371 milik Penggugat, sehingga secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
34. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat akibat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah HGB No. 12 dapat dinilai sebesar Rp.3.222.180.000,- (tiga milyar dua ratus dua puluh dua juta seratus delapan puluh ribu Rupiah), sedangkan akibat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah HGB No. 01371 dapat dinilai sebesar Rp.188.136.000,- (seratus delapan puluh delapan juta seratus tiga puluh enam ribu Rupiah) yang mana uraian jumlah kerugian tersebut akan terbukti saat persidangan pembuktian dalam perkara *a quo*.
35. Bahwa tidak hanya kerugian materiil, Penggugat pun mengalami kerugian immateriil akibat perasaan resah yang menyita waktu, tenaga dan pikiran sehubungan dengan perbuatan Para Tergugat, yang sesungguhnya tidak ternilai dengan uang, namun untuk memenuhi gugatan ini kiranya dapat dinilai sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).
36. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka Tergugat I dan Tergugat II wajib membayar ganti rugi atas kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat tersebut di atas secara tanggung renteng sebesar Rp.103.410.316.000,- (seratus tiga milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah).
37. Bahwa untuk memaksa agar Tergugat I dan Tergugat II beriktikad baik dalam kewajibannya, maka sudah cukup alasan untuk membebankan bunga sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata *jo. Staatsblad* 1848 No. 22 sebesar 6% (enam persen) dari Rp.103.410.316.000,- (seratus tiga milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah) setiap tahunnya kepada Tergugat II dan Tergugat II.

**H. PERKARA A QUO TELAH MEMENUHI PERSYARATAN
DIKABULKANNYA PERMOHONAN PROVISI, SITA JAMINAN DAN
PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAD)**

Halaman 12 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Bahwa guna mencegah kerugian yang lebih besar bagi Penggugat sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memutuskan dalam provisi yang memerintahkan Para Tergugat, kuasanya, atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun, untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum, antara lain khususnya sebagai berikut:

- (i) Agar Tergugat I tidak melakukan pembagian hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;
- (ii) Agar Tergugat II tidak memindahkan mesin-mesin dan peralatan yang terletak di dalam pabrik PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) yang menjadi Objek Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;
- (iii) Agar Turut Tergugat I tidak menerbitkan risalah hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015, dalam bentuk apapun kepada siapapun;
- (iv) Agar Turut Tergugat II tidak melakukan atau menerima pendaftaran tanah HGB No. 10 (Sisa), HGB No. 12 dan HGB No. 01371 terkait dengan Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;

hingga adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini.

39. Bahwa guna menghindari Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindari kewajiban membayar ganti rugi, baik harta benda yang bergerak maupun tidak bergerak, sehingga menyebabkan gugatan ini menjadi sia-sia, maka mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara atau Majelis Hakim dalam perkara *a quo* berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), atau setidaknya Sita Persamaan/Perbandingan (*Vergelijkend Beslag*), atas tanah dan bangunan, berikut benda-benda bergerak yang berada di dalamnya, yang terletak di:

- (i) STC Senayan Lt. 4, Unit 1001, Jl. Asia Afrika, Jakarta;
- (ii) Jl. Tidar 28 II, Surabaya;

Halaman 13 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

(iii) Jl. Pluit Utara Raya No. 11A, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan Utara, Jakarta;

dan atas harta kekayaan lainnya yang rinciannya akan dimohonkan oleh Penggugat secara terpisah.

40. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenarannya serta tak terbantahkan, maka cukup berdasar hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan (*verzet*).

Dengan demikian, kami mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata *a quo* mengeluarkan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat.
2. Memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, Kuasanya, atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun, untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum, antara lain khususnya sebagai berikut:
 - (i) Agar Tergugat I tidak melakukan pembagian hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;
 - (ii) Agar Tergugat II tidak memindahkan mesin-mesin dan peralatan yang terletak di dalam pabrik PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) yang menjadi Objek Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;
 - (iii) Agar Turut Tergugat I tidak menerbitkan risalah hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015, dalam bentuk apapun kepada siapapun
 - (iv) Agar Turut Tergugat II tidak melakukan atau menerima pendaftaran tanah HGB No. 10 (Sisa), HGB No. 12 dan HGB No. 01371 terkait dengan Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;

Halaman 14 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

hingga adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini.

3. Menyatakan hukumnya putusan Provisi dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan (*verzet*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) pada tanggal 14 September 2015, yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong dilakukan secara melawan hukum;
4. Menyatakan batal demi hukum hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) pada tanggal 14 September 2015 yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong dan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Penggugat telah menderita kerugian sebesar Rp.103.410.316.000,- (seratus tiga milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah) akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang terdiri dari kerugian materiil sebesar Rp.3.222.180.000,- (tiga milyar dua ratus dua puluh dua juta seratus delapan puluh ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.103.410.316.000,- (seratus tiga milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar bunga sebesar 6 % (enam persen) dari Rp.103.410.316.000,- (seratus tiga milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah) per tahun terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan pembayaran lunasnya kepada Penggugat;
8. Menghukum Turut Tergugat I untuk melakukan segala tindakan dan upaya yang diperlukan untuk membatalkan hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT

Halaman 15 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

Effendi Textindo (Dalam Pailit) pada tanggal 14 September 2015, yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong dan segala akibat hukumnya

9. Menyatakan permohonan Provisi, Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan/Perbandingan (*Vergelijkend Beslag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini sah dan berharga;
10. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, upaya hukum banding maupun kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo*.

Atau;

apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara *c.q.* Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata *a quo* berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, kedua belah pihak yang berperkara masing-masing dihadiri oleh Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi dengan mediator **Sutedjo Bomantoro, S.H., M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 April 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang mana Penggugat menyatakan tetap pada isi surat gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan jawaban tanggal 31 Mei 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat I menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang secara terang dan jelas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I dalam Eksepsi ini;

Halaman 16 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A-quo (Kompetensi Absolut).

2.1. Bahwa, berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN Niaga.Jkt Pst tanggal 27 November 2014, PT. Effendi Textindo telah dinyatakan berada dalam keadaan Pailit dengan segala akibat hukumnya;

2.2. Bahwa, Tergugat I selaku Tim Kurator dari PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) dalam melakukan tugas dan kewenangannya berupa pemberesan harta pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) telah melakukan penjualan lelang eksekusi harta pailit salah satunya adalah sebidang tanah dengan total luas tanah 79.632 M2 (tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) berikut bangunan Eks. Pabrik yang berdiri diatas nya, terletak di Jalan Industri Raya IV, Blok AG Nomor 1, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) a.n. PT. Effendi Textindo, berkedudukan di Tangerang, yang diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation;

2.3. Bahwa, asset tersebut diatas merupakan Obyek Lelang yang Telah Terjual dan dibeli oleh Tergugat II melalui proses penjualan Lelang pada tanggal 14 September 2015;

2.4. Bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut diatas seharusnya Gugatan Penggugat diajukan kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, karena pelaksanaan penjualan lelang eksekusi harta pailit terhadap salah satu obyek lelang berupa sebidang tanah dengan total luas tanah 79.632 M2 (tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) berikut bangunan Eks. Pabrik yang berdiri diatas nya, terletak di Jalan Industri Raya IV, Blok AG Nomor 1, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) a.n. PT. Effendi Textindo, berkedudukan di Tangerang, yang diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation, berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.

Halaman 17 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



06/Pdt.Sus-PKPU/2014/ PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014;

- 2.5. Bahwa, mengingat proses pelaksanaan penjualan lelang atas asset PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) tersebut diatas berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/ PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014, maka kompetensi absolut atau kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
- 2.6. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas menunjukan dan membuktikan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, sehingga dengan demikian gugatan penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Mengadili Secara Relatif (Kompetensi Relatif).
- 3.1. Bahwa sebagaimana telah diketahui oleh Penggugat, dimana yang menjadi objek sengketa lelang adalah berupa sebidang tanah, terletak di wilayah Tangerang, Provinsi Banten. Karena letak benda tetap (tidak bergerak) in-casu berada pada wilayah hukum/kompetensi Pengadilan Negeri Tangerang, maka seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang dan bukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
- 3.2. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR Jo. Pasal 142 ayat (5) RBG Jo. Pasal 99 Rv, yang pada pokoknya menyatakan, "apabila gugatan mengenai hak atas benda tetap (tidak bergerak), gugatan diajukan berdasarkan forum rei sitae, yaitu kepada Ketua Pengadilan Negeri meliputi daerah hukum tempat terletak barang/benda tersebut";
- 3.3. Bahwa, oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, sehingga dengan demikian gugatan penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.



4. Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan.
- 4.1. Bahwa, secara terang dan jelas obyek lelang adalah merupakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) a.n. PT. Effendi Textindo ex. barang jaminan/agunan yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation;
- 4.2. Bahwa, sehingga dengan demikian Tergugat I dapat bertindak bebas dan/atau tidak memerlukan izin pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal melakukan penjualan lelang terhadap ex. barang jaminan/agunan yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation dan tidak memerlukan izin dari pihak lain in casu Penggugat;
- 4.3. Bahwa, karena pelaksanaan lelang eksekusi terhadap harta pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014, maka masuk yuridiksi Pengadilan Niaga sedangkan mengenai sengketa kepemilikan masuk yuridiksi Pengadilan Negeri;
- 4.4. Bahwa, quad non apabila benar Penggugat mendalilkan selaku pemilik atas:
- a. Sebidang tanah kosong seluas 4.590 m2 (empat ribu limaratus sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan tanda bukti Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya;
- b. Sebidang tanah kosong seluas 268 m2 berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 Tertanggal 19 Mei 2005, dengan tanda bukti Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya;
- 4.5. Dengan mendasarkan pada transaksi jual beli yang dituangkan dalam Akta Authentic dengan Pihak PT. Effendi Textindo, yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012 hal tersebut menunjukkan dan membuktikan bahwa:
- 4.5.1. *PT. Effendi Textindo dinyatakan Pailit dengan segala akibat hukumnya terhitung sejak Putusan Pengadilan Niaga pada*



*Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-
PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014,*
maka konsekuensi yuridisnya Sertifikat Hak (sertifikat) Hak
Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya dan Sertifikat Hak
(sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir
Jaya, masih tertulis atas nama pemegang hak PT. Effendi
Textindo maka masuk sebagai Bundel Pailit;

4.5.2. Seharusnya Penggugat selaku pemegang hak Sertifikat Hak
(sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya
dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor
01371, Desa Pasir Jaya, mendaftarkan selaku Kreditor
terhadap PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit);

4.6. Bahwa, oleh karena Penggugat hingga saat ini tidak pernah
mendaftarkan dirinya sebagai Kreditor, maka Penggugat selaku
pemegang hak (bukan sebagai pemilik) tidak mempunyai kualitas hak
untuk mengajukan gugatan a quo dengan mendasarkan hak
kepemilikan atas sertifikat dimaksud;

4.7. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, menunjukkan dan
membuktikan Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang
dirugikan terhadap obyek lelang Sertipikat Hak Guna Bangunan
Nomor 10 (Sisa) atas nama PT. Effendi Textindo, sehingga dengan
demikian patut menurut hukum Gugatan Penggugat dalam perkara ini
*haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak
dapat diterima untuk seluruhnya;*

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa, dengan ini Tergugat I menyatakan menolak serta menyangkal
seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang
secara terang dan jelas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I Dalam
Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, untuk selanjutnya Tergugat I mohon agar segala yang terurai
Dalam Eksepsi tersebut di atas diulang kembali seluruhnya dan
merupakan bagian yang tak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa, sesuai dengan tugas Tergugat I yaitu untuk melakukan
pemberesan harta pailit PT. Effendi Textindo, maka jauh sebelum lelang
tersebut dilakukan, Tergugat I selaku kurator telah melakukan verifikasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas harta pailit PT. Effendi Textindo, khususnya terhadap harta pailit berupa sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) (selanjutnya disebut "SHGB Nomor 10/Pasir Jaya") yang telah dilakukan pemeriksaan dan penelitian melalui perantara Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat II), baik mengenai lokasi, luas, dan batas-batasnya, bahkan Tergugat I telah melakukan pemeriksaan dan penelitian mengenai apakah terdapat sengketa atas tanah dan bangunan dimaksud;

4. Bahwa, ternyata berdasarkan hasil pemeriksaan dan penelitian tersebut, diperoleh fakta bahwa benar bidang tanah seperti dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa)/Pasir Jaya tersebut terdaftar atas nama PT. Effendi Textindo, dengan lokasi, luas dan batas-batas sesuai dengan Gambar Situasi dan/atau Surat Ukur yang tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa)/Pasir Jaya, sesuai dengan data fisik dan data yuridis seperti dimaksud dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk Lelang yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II;
5. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 7 September 2015, Tergugat I telah mengumumkan Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (Pailit) melalui surat kabar harian Kompas, bahwa salah satu harta pailit yang dijual melalui lelang adalah sebidang tanah dengan total luas tanah 79.632 M2 (tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) berikut bangunan ex. Pabrik yang berdiri diatas nya, terletak di jalan Industri Raya IV, Blok AG Nomor 1, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten, seperti diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) a.n. PT. Effendi Textindo yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation;
6. Bahwa, dalam proses lelang tersebut, sesuai dengan peraturan pelaksanaan lelang, telah dilakukan kembali pemeriksaaan dan penelitian terhadap seluruh obyek lelang, termasuk terhadap obyek lelang berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa)/Pasir Jaya tersebut, dengan hasil pemeriksaan dan penelitian tersebut yaitu baik mengenai lokasi, luas, dan batas-batasnya, sesuai dengan apa yang tertera dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa)/Pasir Jaya

Halaman 21 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



tersebut;

7. Bahwa, berdasarkan uraian peristiwa dan fakta tersebut di atas menunjukkan dan membuktikan bahwa sebidang tanah berikut bangunan ex. pabrik yang berdiri di atasnya seperti diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa)/Pasir Jaya an. PT. Effendi Textindo sebagai obyek lelang, sama sekali tidak terdapat adanya persyaratan-persyaratan (diperlukan suatu izin) terkait dengan keberadaan bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya dan Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya;
8. Bahwa, sehingga dengan demikian Tergugat I dapat bertindak bebas dan/atau tidak memerlukan izin pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal melakukan penjualan lelang terhadap ex. barang jaminan/agunan yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation;
9. Bahwa, oleh karenanya penjualan lelang terhadap ex. barang jaminan/agunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa)/Pasir Jaya atas nama PT. Effendi Textindo) yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation sebagai obyek lelang, sama sekali tidak melanggar hak-hak subyektif Penggugat, sehingga dengan demikian Penjualan Lelang dimaksud sah menurut hukum;
10. Bahwa, karena pelaksanaan lelang eksekusi terhadap harta pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus- PKPU/2014/PN. Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014, *maka masuk yuridiksi Pengadilan Niaga sedangkan mengenai sengketa kepemilikan masuk yuridiksi Pengadilan Negeri;*
11. Bahwa, Tergugat I menegaskan kembali apabila benar Penggugat mendalilkan selaku pemilik atas:
 - 11.1. Sebidang tanah kosong seluas 4.590 m2 (empat ribu limaratus sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan tanda bukti Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya;
 - 11.2. Sebidang tanah kosong seluas 268 m2 berdasarkan Surat Ukur

Halaman 22 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 01/Pasir Jaya/2006 Tertanggal 19 Mei 2005, dengan tanda bukti Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya;

12. Dengan berdasarkan pada transaksi jual beli yang dituangkan dalam Akta Authentic dengan Pihak PT. Effendi Textindo, yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012, hal tersebut menunjukkan dan membuktikan bahwa:

12.1. *PT. Effendi Textindo dinyatakan Pailit dengan segala akibat hukumnya terhitung sejak Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus- PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014, maka konsekuensi yuridisnya Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya, masih tertulis atas nama pemegang hak PT. Effendi Textindo maka masuk sebagai Budel Pailit;*

12.2. *Seharusnya Penggugat selaku pemegang hak Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya, mendaftarkan selaku Kreditor terhadap PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit);*

13. Bahwa, oleh karena Penggugat hingga saat ini tidak pernah mendaftarkan dirinya sebagai Kreditor, maka *Penggugat selaku pemegang hak (bukan sebagai pemilik)* tidak mempunyai kualitas hak untuk mengajukan gugatan a quo dengan berdasarkan hak kepemilikan atas sertifikat dimaksud;

14. Bahwa, oleh karena Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan/atau tidak melanggar hak-hak subyektif Penggugat, maka tuntutan ganti kerugian Materiil dan Immateriil yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan ditolak dan/atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

C. Dalam Provisi

1. Bahwa, dengan ini Tergugat I mohon agar uraian Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara di atas diulang kembali seluruhnya dan

Halaman 23 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

diberlakukan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Provisi ini;

2. Bahwa, tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. Agar Tergugat I tidak melakukan pembagian hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;

II. Agar Tergugat II tidak memindahkan mesin-mesin dan peralatan yang terletak di dalam pabrik PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) yang menjadi objek Lelang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;

III. Agar Turut Tergugat I tidak menerbitkan risalah hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal; 14 September 2015, dalam bentuk apapun kepada si apapun;

IV. Agar Turut Tergugat II tidak melakukan atau menerima pendaftaran tanah HGB No.10 (Sisa) HGB No.12 dan HGB No. 01371 terkait dengan lelang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015; Hingga adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

V. Menyatakan hukumnya putusan Provisi dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbar bij voorrad), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan (verzet);

3. Bahwa, oleh karena obyek yang disengketakan dalam perkara ini adalah mengenai pelaksanaan lelang terhadap obyek ex. Pabrik yang berdiri diatas nya, terletak di jalan Industri Raya IV, Blok AG Nomor 1, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten, seperti diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) atas nama PT. Effendi Textindo yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara *paripasu* oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation berdasarkan:

“Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN. Niaga. Jkt.Pst tanggal 27 November 2014 jo. Penetapan Perintah Lelang Hakim Pengawas No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN. Niaga. Jkt.Pst, yang telah dilaksanakan lelangnya tanggal 14 September 2015 oleh Turut Tergugat I, maka tuntutan

Halaman 24 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

Provislonil yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo telah kehilangan sifat urgensinya”;

4. Bahwa, selain hal tersebut diatas tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat juga telah menyangkut mengenai materi pokok perkara, maka tuntutan Provisionil yang demikian haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas baik Dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara dan Provisi, dengan ini Tergugat I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini, berkenan kiranya untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

C. Dalam Provisi

- Menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;

Atau

Apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili Perkara in-casu berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan jawaban tanggal 30 Mei 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

I. Mengenai KOMPETENSI RELATIF:

1. Bahwa pada bagian POSITA gugatannya, huruf “A”, Penggugat

Halaman 25 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



mendalilkan, pada pokoknya, menyatakan bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah karena kedudukan salah satu Tergugat, dalam hal ini PT. Innovindo Bumi Mandiri (In casu) Tergugat II berada atau termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, berdasarkan ketentuan pasal 118 ayat (1) dan ayat (2) Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R).

2. Bahwa pada bagian Posita gugatannya, huruf "C", angka (10) sub angka (iv), (12) dan (13), Penggugat mendalilkan (kami kutip):

"10. Bahwayaitu sebagai berikut:

- (iv). Salah satu harta pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) yang dijadikan sebagai Objek Lelang adalah sebidang tanah dengan luas total 79.632 M2 berikut bangunan bekas pabrik tekstil yang berdiri diatasnya, **varia terletak di Jalan Industri Raya IV, Blok AG No. 1, Desa Pasir Jaya. Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten**, yang tercatat dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10 (Sisa), untuk selanjutnya disebut sebagai **"HGB No. 10 (Sisa) atau Objek Lelang;**

- "12. Setelah Penggugat melakukan pengecekan langsung atas HGB No. 12 dan HGB No. 01371, Penggugat kemudian menyadari bahwa kedua bidang tanah HGB vana dimiliki Penggugat tersebut ternyata berada didalam satu areal pabrik, dimana keseluruhan areal pabrik tersebut dianggap oleh Para Terauaat sebagai bagian dari areal HGB No. 10 yang menjadi Objek Lelang.

13. *Bahwa dasar Penggugat dalam mengemukakan fakta mengenai turut dianggapnya atau tehkutnya HGB No. 12 dan HGB No. 01371 sebagai bagian dari areal HGB No. 10 adaah karena kedua bidang tanah tersebut dipagari dalam satu kawasan pabrik dimana diatasnya terdapat mesin-mesin dan peralatan yang juga turut dilelang (turu menjadi Objek Lenang). Dengan kondisi tersebut diatas, maka secara langsung Penggugat telah kehilangan akses atas kedua HGB yang telah dimiliki dan dikuasai tersebut. "*

3. Bahwa pada bagian Posita gugatannya, huruf "D", angka (15) dan (16), Penggugat mendalilkan (kami kutip):

"15. *Bahwa saat dilaksanakan lelang oleh Turut Tergugat I, bidang*



tanah yang dimiliki oleh Penggugat berupa HGB No. 12 dan HGB No. 01371 ikut atau disatukan dengan HGB No. 10 (sisa) sebagai Objek Lelang yang dijual kepada Tergugat II. Hal ini terbukti faktual di lapangan, dimana kedua bidang tanah tersebut ternyata dipagari sehingga menjadi satu kesatuan dengan Objek Lelang (in casu HGB No. 10 (Sisa)).

4. Bahwa pada bagian Posita gugatannya, huruf "E", angka (22) dan (23) Penggugat mendalilkan (kami kutip):

"22. Bahwa hukum pertanahan di Indonesia telah mengatur secara ielas mengenai suatu hak yang pada dasarnya memberikan perlindungan terhadap tanah-tanah yang terkurung dengan tanah milik orang lain, yaitu yang biasa disebut pengabdian pekarangana (hak servitut), yang diatur dalam pasal 674 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") sebagai berikut:

"pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain."

23. Bahwa asas atau prinsip mengenai Hak Servitut ini telah dituangkan lebih jelas pada Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah ("PP No. 40"), sebagai berikut:

"Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau ialan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu". atau sebab sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau ialan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu".



- 0 5. Bahwa pada bagian Posita gugatannya, huruf "F", angka (27), (28) dan (29), Penggugat mendalilkan (*kami kutip*):

"27. Bahwa setelah dibelinya Objek Lelang oleh Tergugat II, Penggugat mendapati kenyataan akses Penggugat menuju HGB No. 12 dan HGB No. 01371 menjadi tidak ada. Hal tersebut dikarenakan satu-satunya akses menuju kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut adalah hanya melalui Objek Lelang yang saat ini dipagari dan dikuasai oleh Tergugat II.

28. Bahwa akibat hilangnya akses bagi Penggugat menuju HGB No. 12 dan HGB No. 01371 tersebut, Penggugat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah HGB No. 12 dan HGB No. 01371 secara ekonomis. Padahal, kedua bidang tanah tersebut terletak di lokasi yang sangat strategis untuk menjalankan kegiatan ekonomi (bisnis), khususnya manufaktur.

29. Bahwa tidak dapat dimaafkannya kedua bidang tanah tersebut mengakibatkan Penggugat menderita kerugian, baik materil maupun immaterial yang akan Penggugat uraikan pada bagian selanjutnya dalam Gugatan ini. "

6. Bahwa dari dalil-dalil Penggugat pada bagian Posita yang telah diuraikan diatas, sangat jelas dan tegas, inti permasalahan dalam gugatan perkara ini adalah Masalah Pertanahan yaitu:

"Tuntutan Akses (jalan masuk/keluar) bagi penggugat menuju kedua bidang tanah miliknya atas asas servitut". diatas tanah milik tergugat II (PT. Innovindo Bumi Mandiri) yang terletak di Jalan Industri Raya IV. Blok AG No. 1. Desa Pasir Jaya. Kecamatan Cikupa. Tangerang, Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat),

berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995, yang dibeli oleh Tergugat II melalui Lelang sebagaimana ternyata dalam Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015 yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I,

7. Bahwa tuntutan akses (jalan masuk/keluar) untuk dapat menuju kedua bidang tanah milik Penggugat, adalah jelas tuntutan hak atas barang tetap/benda tetap karena akses jalan yang dituntut oleh Penggugat adalah barang/benda yang tidak dapat dibawa-bawa atau dipindah-pindahkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan asas "FORUM REI SITAE", sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (3) Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R), telah jelas dan tegas menetapkan (*kami kutip*):

"(3) atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu"

Dan sesuai dengan ketentuan Pasal (99) ayat (8) Reglement Op De Burgerlijke Rechtsvordering (RV), telah jelas dan tegas menetapkan (*kami kutip*):

"3. Dalam perkara mengenai hak atas benda tetap, dihadapan hakim yang diwilayah hukumnya terletak benda tetap tersebut."

9. Bahwa oleh karena inti permasalahan dalam gugatan perkara ini adalah adalah masalah pertanahan yaitu:

'tuntutan akses (jalan masuk/keluar) bagi Penggugat menuju kedua bidang tanah miliknya atas asas servitut', diatas tanah milik Tergugat II (PT. Innovindo Bumi Mandiri) yang terletak di Jalan Industri Raya IV. Blok AG No. 1, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa. Tangerang, Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat),

berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995, yang dibeli oleh Tergugat II melalui Lelang sebagaimana ternyata dalam Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015 yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I, dikaitkan dengan:

- 9.1. Asas "FORUM REI SITAE", berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R), telah jelas dan tegas menetapkan (*kami kutip*):

"(3)..... atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri vana dalam daerah hukumnya terletak barang itu", dan;

- 9.2. Ketentuan Pasal (99) ayat (8) Reglement Op De Burgerlijke Rechtsvordering (RV), telah jelas dan tegas menetapkan (*kami kutip*):

"(8). Dalam perkara mengenai hak atas benda tetap, dihadapan hakim yang diwilayah hukumnya terletak benda tetap tersebut."

Halaman 29 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka secara yuridis, yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Tangerang dan bukan Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

10. Bahwa tuntutan tentang barang tetap harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu atau perkara mengenai hak atas benda tetap, harus diajukan dihadapan Hakim yang diwilayah hukumnya terletak benda tetap tersebut diatas, adalah sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh M. YAHYA HARAHAP, SH., dalam bukunya "HUKUM ACARA PERDATA" tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, cetakan keenam, Oktober 2007, pada halaman 198, angka (5) mengenai Forum Rei Sitae (Tempat Barang Sengketa) alinea (3), menyatakan (*kami kutip*):

"Apa yang digariskan dalam Pasal 142 ayat (5) RBG, diatur dalam pasal 99 ayat (8) dan (9) RV:

- Apabila gugatan mengenai sengketa hak atas benda tetap, gugatan diajukan berdasarkan forum rei sitae yakni PN meliputi daerah hukum tempat terletak barang tersebut;

Memperhatikan kenetuan pasal-pasal diatas, dapat disimpulkan:

- Menentukan *yuridiksi relative atau kompetensi relatiye sengketa atas benda tetap*, berpatokan pada letak benda yang bersangkutan. Berdasarkan patokan itu, *PN yang berwenang mengadilinya adalah PN yang meliputi daerah hukum terletak benda itu*".

Penerapan yang dikemukakan tersebut diatas, dijelaskan dalam Putusan MA No. 1382 K/Sip/1971, yang memuat pertimbangan, karena sawah dan kebun yang menjadi objek gugatan, terletak diluar wilayah PN Takalar, maka PN tersebut tidak berwenang mengadilinya, oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

11. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut pada angka (10) diatas, maka Tergugat II mengajukan eksepsi mengenai kompetensi relatif kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berdasarkan:

- a. Ketentuan Pasal 133 Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R), yang

Halaman 30 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



dengan jelas dan tegas menetapkan (*kami kutip*):

"Jika orang yang digugat dipanggil menghadap pengadilan negeri, sedang menurut peraturan pada pasal 118 ia tidak usah menghadap pengadilan negeri itu, maka bolehlah ia meminta supaya hakim menerangkan, bahwa hakim tidak berkuasa, asal saja permintaan itu dimasukkan dengan segera pada permulaan persidangan pertama; permintaan itu tidak akan diperhatikan lagi, jika orang yang digugat telah melahirkan suatu perlawanan lain."

Artinya, Tergugat, dalam hal ini Tergugat II, boleh meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk menerangkan/menyatakan bahwa ia/Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.

- b. Ketentuan Pasal 136 Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R), yang dengan jelas dan tegas menetapkan (*kami kutip*):

"Eksepsi (tangkisan) yang sekiranya hendak dikemukakan oleh orang yang digugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputus bersama pokok perkara"

Artinya, Eksepsi tentang hal Hakim Tidak Berkuasa atau dalam hal ini Eksepsi Kompetensi Relatif mengenai Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, haruslah diperiksa, diadili dan diputus tersendiri, tanpa harus memeriksa atau melakukan pemeriksaan bersama Pokok Perkara.

- c. Ketentuan Pasal 124 ayat (2) Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R), yang menetapkan (*kami kutip*):

"(2) Akan tetapi jika sitergugat, didalam jawabannya yang tersebut pada pasal 121, mengemukakan eksepsi (oengankisan) bahwa pengadilan negeri tidak berkuasa akan memeriksa perkaranya. maka meskipun ia sendiri atau wakilnya tidak dating, wajiblah pengadilan negeri memberi keputusan tentang eksepsi itu. sesudah didengarnya orang yang menggugat itu, hanya jika eksepsi itu tidak dibenarkan, maka pengadilan negeri akan memutus pokok perkara itu."



Artinya, jika pihak Tergugat, atau dalam hal ini Tergugat II mengajukan Eksepsi mengenai Kompetensi Relatif yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa perkara ini, maka secara yuridis sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan sela terlebih dahulu tanpa harus memeriksa dan memutus pokok perkara.

12. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan ketentuan hukum tersebut diatas, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sela dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.

II. Mengenai Gugatan PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) :

1. Bahwa pada bagian Posita gugatannya, huruf "B", angka (6) dan (7), Penggugat mendalilkan (*kami kutip*):
 - "6. Bahwa Penggugat dan PT. Effendi Textindo telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012.
 7. Bahwa *berdasarkan akta otentik tersebut*, telah disepakati bahwa PT. Effendi Textindo menjual kepada Penggugat beberapa bidang tanah dengan detail dan rincian sebagai berikut:
 - (i) *Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan*
 - (ii) *Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").*
2. Bahwa dari dalil tersebut, telah jelas transaksi/perjanjian jual beli antara Penggugat dengan PT. Effendi Textindo dilakukan secara formil yaitu



dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. Bahwa oleh karena transaksi/perjanjian jual beli antara Penggugat dengan PT. Effendi Textindo dilakukan secara formil, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat dan menandatangani transaksi jual beli antara Penggugat dengan PT. Effendi Textindo secara yuridis formil adalah pihak yang ikut menandatangani transaksi/perjanjian Jual Beli itu.
 4. Bahwa oleh karena secara formil, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pihak yang ikut menandatangani transaksi/perianian Jual Beli antara Penggugat dengan PT. Effendi Textindo, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.
 5. Bahwa penarikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut adalah untuk membuktikan kebenaran dan keabsahan atas transaksi jual beli antara Penggugat dengan PT. Effendi Textindo agar penyelesaian perkara ini dapat diselesaikan secara terang, tuntas dan sempurna.
 6. Bahwa oleh karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi cacat formil yaitu kurang Pihak (Plurium Litis Consortium). yang mengakibatkan perkara ini tidak dapat diselesaikan secara terang, tuntas dan sempurna.
 7. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat cacat formil yaitu kurang pihak (Plurium Litis Consortium), maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).
- III. Mengenai TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) karena Antara Dalil (POSITA) dengan tuntutan/permohonan (PETITUM) dalam gugatan PENGGUGAT tidak saling mendukung:
1. Bahwa pada bagian POSITA gugatannya, huruf "B", angka (6) dan (7), PENGGUGAT mendalilkan (*kami kutip*):
 - "6. Bahwa Penggugat dan PT. Effendi Textindo telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik vana dibuat oleh dan dihadapan Notaris / Peiabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012.
 7. Bahwa *berdasarkan akta otentik tersebut*, telah disepakati bahwa PT. Effendi Textindo menjual kepada Penggugat beberapa bidang tanah



dengan detail dan rincian sebagai berikut:

- (i) Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan
 - (ii) Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").
2. Bahwa dari dalil Penggugat pada angka (6) dan (7) bagian Posita, yang diuraikan diatas, Penggugat terlihat jelas Penggugat hanya menjelaskan:
- "6. yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang
7. berdasarkan akta otentik tersebut, telah disepakati bahwa PT. Effendi Textindo menjual kepada Penggugat
- Dan tidak menyebutkan/menguraikan Jenis Akta dan Nomor Akta serta Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang membuat dan menandatangani transaksi jual beli antara Penggugat dengan PT. Effendi Textindo, atas tanah yang dinyatakan sebagai milik Penggugat.
3. Bahwa penyebutan/penguraian Jenis Akta dan Nomor Akta serta siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah, sangatlah penting dalam pengajuan gugatan dalam perkara ini, karena hal itu akan membuat gugatan Penggugat menjadi jelas dan terang termasuk Kapasitas (Legal Standing) dari Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini.
4. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menyebutkan/menguraikan Jenis Akta dan Nomor Akta serta Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka:
- a. Tidak ada Dasar Hukum (Rechtelijke Ground) yang menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan antara Penggugat dengan Tergugat II berkaitan dengan materi atau objek sengketa.
 - b. Tidak ada Dasar Fakta (Feitelijke Ground) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara dengan Tergugat II.

5. Bahwa selain itu, meskipun pada bagian Posita gugatannya, huruf "B", angka (6) dan (7), Penggugat mendalilkan:

"Bahwa Penggugat dan PT. Effendi Textindo telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012 dan berdasarkan akta otentik tersebut, telah disepakati bahwa PT. Effendi Textindo menjual kepada Penggugat beberapa bidang tanah dengan detail dan rincian sebagai berikut:

- (i) Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan
- (ii) Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").

Akan tetapi pada bagian Petitum gugatannya, Penggugat sama sekali tidak meminta/memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan:

- "Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah yaitu:
 - (i) Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan
 - (ii) Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya

Halaman 35 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

(untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").

7. Bahwa dengan tidak meminta/memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan:

- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah yaitu :
 - (i) Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan
 - (ii) Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").

Maka secara yuridis formal, tidak ada dalil-dalil kongkrit yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, yang merupakan dasar serta alasan dari pada tuntutan (POSITA/ midellen van den eis) dengan Petitum (tuntutan).

8. Bahwa selain itu, dalam gugatannya Penggugat sama sekali tidak menguraikan hubungan hukumnya secara langsung dengan Pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas tanah milik Tergugat II yang terletak di Jalan Industri Raya IV. Blok AG No. 1. Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat), sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 yang dibeli oleh Tergugat II melalui Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015, sebagai Objek Lelang, karena:

- a. Penggugat bukan peserta Lelang.
- b. Tanah Objek Lelang bukan milik Penggugat.
- c. Pelaksanaan Lelang yang dilakukan secara sah, tidak ada kaitan/ hubungan hukum dengan Penggugat.
- d. Tanah yang diakui sebagai milik Penggugat, tidak ikut dilelang.

Halaman 36 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

e. Penggugat tidak mempunyai hak sedikitpun atas Hasil Lelang.

9. Bahwa dengan tidak diuraikannya hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terkait dengan pelaksanaan Lelang atas Objek Lelang, sebagaimana pada angka (7) huruf (a), (b), (c), (d) dan (e) diatas maka secara yuridis formal tidak ada dalil-dalil kongkrit yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, yang merupakan dasar serta alasan dari pada tuntutan (Posita/midellen van den eis) dengan Petitum (tuntutan).

10. Bahwa selain itu juga, dalam gugatannya, Penggugat tidak menyebutkan/menjelaskan menguraikan dimana letak/lokasi dan batas-batas tanah yang diakui sebagai tanah miliknya.

11. Bahwa dengan tidak menyebutkan/menjelaskan/menguraikan dimana letak/lokasi dan batas-batas tanah yang diakui sebagai tanah miliknya, maka secara yuridis formal, tidak diketahui secara jelas dan pasti dimana letak/lokasi dan batas-batas tanah yang diakui Penggugat sebagai tanah miliknya, yang mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel) dan karenanya sudah selayaknya Majelis Hakim yang mmeriksa perkara ini, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi/Putusan MA-RI No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979. yang menyatakan:

"Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."

11. Bahwa meskipun dalil Penggugat pada bagian Posita:

11.1. Tidak Menyebutkan/Menguraikan Jenis Akta dan Nomor Akta serta Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka:

- a. Tidak ada Dasar Hukum (*Rechtelijke Ground*) yang menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau obiek yang disengketakan, dan antara Penggugat dengan Tergugat II berkaitan dengan materi atau objek sengketa.
- b. Tidak ada Dasar Fakta (*Feitelijke Ground*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara dengan Tergugat II.

Halaman 37 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



11.2. Tidak meminta/memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan:

“Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah yaitu:

- (i) Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut “HGB No. 12”) dan
- (ii) Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut “HGB No. 01371”).

Yang mana secara yuridis formal, tidak ada dalil-dalil kongkrit yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, yang merupakan dasar serta alasan dari pada tuntutan (Posita/midellen van den eis) dengan Petitum (tuntutan).

11.3. Tidak menguraikan secara langsung hubungan hukum dengan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas tanah milik Tergugat II yang terletak di Jalan Industri Raya IV, Blok AG No. 1. Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa. Tangerang. Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat), sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995, yang dibeli oleh Tergugat II melalui Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015, sebagai Objek Lelang, karena:

- a. Penggugat bukan peserta Lelang.
- b. Tanah Objek Lelang bukan milik Penggugat.
- c. Pelaksanaan Lelang yang dilakukan secara sah, tidak ada kaitan / hubungan hukum dengan Penggugat.
- d. Tanah yang diakui sebagai milik Penggugat, tidak ikut dilelang.
- e. Penggugat tidak mempunyai hak sedikitpun atas Hasil Lelang.

Halaman 38 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



11.4. Tidak menyebutkan/menjelaskan/menguraikan dimana letak/lokasi dan batas-batas tanah yang diakui sebagai tanah miliknya, yang mana berdasarkan Yurisprudensi/Putusan MA-RI No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 yang menyatakan:

“Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima.”

Akan tetapi Penggugat telah memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk memutuskan sebagaimana tercantum dalam Petitum gugatannya, baik bagian Provisi maupun Pokok Perkara.

12. Bahwa dari fakta hukum pada angka (11) diatas, terbukti tidak ada hubungan hukum antara dalil Penggugat pada bagian Posita dan PETITUM gugatannya bahkan antara Posita dan Petitum tidak saling mendukung.

13. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, haruslah diuraikan secara jelas dan terang dalam Posita dari gugatan.

14. Bahwa penguraian hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam Posita (Fundamentum Petendi) adalah merupakan syarat mutlak dari suatu isi gugatan yang ditetapkan dalam pasal 8 No. 3 Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV), yaitu:

1. Identitas para pihak
2. Dalil-dalil kongkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan dari pada tuntutan/Posita (midellen van den eis).
3. Tuntutan (Petitum)

(Vide Hukum Acara Perdata Indonesia, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., Edisi Kedua, 1985, Penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 35, alinea pertama).

15. Bahwa apabila dalam suatu gugatan, tidak diuraikan secara jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, yang berkaitan dengan materi atau objek sengketa, maka gugatan tersebut menjadi tidak jelas/kabur (Obcuur Libel).

Hal ini sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keenam, Penerbit Sinar Grafika, Oktober 2007, halaman 58, alinea pertama huruf a, yang untuk lebih jelasnya *kami kutip:*

a. Unsur Fundamentum Petendi:

“..... Fundamentum Petendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memuat dua unsur ;

1. Dasar Hukum (Rechtelijke Ground).

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara:

Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.

2. Dasar Fakta (Feitelijke Ground)

Memuat penjelasan pernyataan mengenai:

fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat.

Atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat

16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat:

- a. Tidak ada Dasar Hukum (Rechtelijke Ground) yang menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan antara Penggugat dengan Tergugat II berkaitan dengan materi atau objek sengketa.
- b. Tidak ada Dasar Fakta (Feitelijke Ground) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara dengan Tergugat II.
- c. Tidak ada dalil-dalil kongkrit yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, yang merupakan dasar serta alasan dari pada tuntutan (Posita/midellen van den eis) dengan Petitum (tuntutan) sebagaimana ditetapkan dalam pasal 8 No. 3 Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV),

Halaman 40 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



membuktikan bahwa antara Posita dan Petitum dalam gugatan Penggugat tidak saling mendukung yang mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas/Kabur (Obscuur Libel).

17. Bahwa akibat gugatan Penggugat tidak jelas/Kabur (Obscuur Libel), maka sudah selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa untuk menghindari terjadinya pengulangan-pengulangan yang tidak perlu, apa yang dikemukakan oleh Tergugat II pada bagian Eksepsi diatas, dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara jelas dan tegas oleh Tergugat II.
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pengugat pada bagian Posita huruf "A", angka (1), (2), (3), (4) dan (5) gugatannya, karena dalil tersebut adalah Keliru.
4. Bahwa penerapan ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan (2) Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R), sama sekali tidak diperuntukkan untuk pengajuan gugatan dalam sengketa atas barang tetap atau benda tetap.
5. Bahwa pengajuan gugatan untuk sengketa barang tetap atau benda tetap, telah diatur secara jelas dan tegas dalam berdasarkan asas "FORUM REI SITAE", sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (3) Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R), telah jelas dan tegas menetapkan (*kami kutip*):

"(3).....atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu".

Dan sesuai dengan ketentuan Pasal (99) ayat (8) Reglement Op De Burgerlijke Rechtsvordering (RV), telah jelas dan tegas menetapkan (*kami kutip*):

"3. Dalam perkara mengenai hak atas benda tetap, dihadaoan hakim varia diwilayah hukumnya terletak benda tetap tersebut."

6. Bahwa fakta hukum, inti permasalahan dalam gugatan perkara ini adalah



tuntutan akses atau pemberian jalan bagi penggugat menuju kedua bidang tanah miliknya” dan fakta hukum bahwa tuntutan akses atau pemberian jalan bagi Penggugat untuk menuju HGB No. 12 dan HGB No. 01371 adalah :

- Tanah milik Tergugat II (PT. Innovindo Bumi Mandiri) yang terletak di Jalan Industri Raya IV. Blok AG No. 1. Desa Pasir Jaya. Kecamatan Cikupa. Tangerang. Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat),

sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995, yang dibeli oleh Tergugat II melalui Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015 yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I (Vide dalil Penggugat pada bagian Posita gugatannya, huruf “C”, angka (12) dan (13), huruf “D”, angka (15) dan (16), huruf “E”, angka (22) dan (23), huruf “F”, angka (27), (28) dan (29).

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dikaitkan dengan asas “FORUM REI SITAE”, berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R), telah jelas dan tegas menetapkan (*kami kutip*):

“(3)..... atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu ”.

Dan berdasarkan ketentuan Pasal (99) ayat (8) Reglement Op De Burgerlijke Rechtsvordering (RV), telah jelas dan tegas menetapkan (*kami kutip*):

“(8). Dalam perkara mengenai hak atas benda tetap, dihadapan hakim yang diwilayah hukumnya terletak benda tetap tersebut”

Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 142 ayat (5) RBG, diatur dalam pasal 99 ayat (8) dan (9) RV, Pasal 136 dan Pasal 124 ayat (2) Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R), maka secara yuridis, yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Tangerang dan bukan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sehingga sudah selayaknya Pengadilan negeri Jakarta Utara menyatakan Tidak Berwenang mmeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.

8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pengugat pada bagian Posita huruf “B”, angka (6), (7), (8) dan (9) gugatannya, karena dalil tersebut tidak ada kaitan/hubungan hukum dengan Tergugat II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa benar apa yang diakui oleh Penggugat pada bagian Posita huruf "C", angka (10) dan (11), gugatannya, karena fakta hukum Tergugat II adalah Pemenang Lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dan karenanya Tergugat II adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Industri Raya IV. Blok AG No. 1. Desa Pasir Jaya. Kecamatan Cikupa. Tangerang, Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat), sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995, yang dibeli oleh TERGUGAT II melalui Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015.
10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pengugat pada bagian Posita huruf "C", angka (12), (13) dan (14), gugatannya, karena fakta hukum Tergugat II hanya melakukan pemagaran atas tanah yang menjadi hak Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995, yang dibeli oleh Tergugat II melalui Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015.
11. Bahwa fakta hukum yang sebenarnya, dilapangan/dilokasi. pemagaran yang dilakukan di tanah milik Tergugat II sama sekali tidak menutup akses jalan (masuk keluar) ke tanah milik Penggugat berdasarkan "HGB No. 12" dan "HGB No. 01371", karena dari tanah yang diakui Penggugat sebagai miliknya untuk sampai ke jalan raya secara langsung dalam garis lurus masih terdapat tanah lain yang tidak diketahui oleh Tergugat II siapa pemiliknya apakah Penggugat atau pihak/orang lain.
12. Bahwa berdasarkan fakta hukum dilapangan/dilokasi, terbukti Penggugat tidak kehilangan akses jalan (masuk keluar) akibat pemagaran yang dilakukan oleh Tergugat II diatas tanah milik Tergugat II, tetapi jikalau/seandainya Penggugat merasa kehilangan akses jalan (masuk keluar) ke tanah yang diakui miliknya, itu karena adanya pemagaran yang dilakukan oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah didepan tanah milik penggugat yang tidak diketahui oleh Tergugat II.
13. Bahwa seharusnya, sebelum membeli 2 (dua) bidang tanah dari PT. Effendi Textindo, Penggugat harus mengecek lokasi dan mencari tahu batas-batasnya termasuk akses jalan (masuk keluar).
14. Bahwa fakta hukum, menurut pengakuan Penggugat pada angka (6) bagian POSITA, yang menyatakan :

Halaman 43 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



“6. Bahwa Penggugat dan PT. Effendi Textindo telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012.

Dan ternyata setelah Tergugat II membeli tanah miliknya sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995, yang dibeli oleh Tergugat II melalui Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015 dan melakukan pemagaran, barulah Penggugat merasa kehilangan akses jalan (masuk keluar). Hal ini membuktikan bahwa Penggugat tidak melakukan pengecekan atau Lalai dalam melakukan transaksi jual beli dengan PT. Effendi Texindo.

15. Bahwa kelalaian Penggugat sendiri, tidak dapat dibebankan atau dikaitkan dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
16. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pengugat pada bagian Posita huruf “D”, angka (15), (16), (17) dan (18), gugatannya, karena fakta hukum yang sebenarnya, tanah milik Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995, yang dibeli oleh Tergugat II melalui Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015, di lelang oleh Turut Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Java/1995 dan tidak disatukan dengan “HGB No. 12” dan “HGB No. 01371” yang diakui milik PENGGUGAT.

Dengan demikian pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat I dan pemberesan yang dilakukan oleh Tergugat I. telah sesuai dengan ketentuan hukum dan fakta hukum yang sebenarnya dan karenanya tidak ada kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat I ataupun Turut Tergugat I.

17. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pengugat pada bagian Posita huruf “E”, angka (20), (21), (22), (23), (24) dan (25), gugatannya, karena Turut Tergugat II telah melakukan kewajibannya sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.
18. Bahwa adapun ketentuan dalam Pasal 674 KUH Perdata dan asas Servitut sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, telah jelas ditetapkan pelaksanaan “Asas Servitut” disesuaikan dengan kondisi geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain, dengan pengertian jika benar Penggugat tidak mempunyai akses jalan (masuk



keluar) menuju tanah yang diakui miliknya sesuai "HGB No. 12" dan "HGB No. 01371", maka yang berkewajiban untuk jalan keluar/masuk adalah pemilik tanah yang terdekat dengan jalan raya dan fakta dilapangan untuk sampai ke jalan raya secara langsung dalam garis lurus. masih terdapat tanah lain yang tidak diketahui oleh Tergugat II siapa pemiliknya. apakah Penggugat atau pihak/orang lain. Seharusnya, Penggugat melakukan pembicaraan secara kekeluargaan dengan pemilik tanah yang secara langsung mempunyai akses ke jalan raya, bukan mengajukan gugatan terhadap Tergugat II, yang tidak ada kaitannya dengan tanah milik Tergugat II.

19. Bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tanpa melakukan pembicaraan secara kekeluargaan dengan pemilik tanah yang berada didepan tanah yang diakui PENGUGAT sebagai miliknya, membuktikan bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak mempunyai itikad tidak baik dalam bermasyarakat dan bertetangga, arogan dan tidak memikirkan hak dan kewajiban pihak lain, yang dilindungi undang-undang dan peraturan, termasuk Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugati dan Turut Tergugat II.
20. Bahwa adapun tindakan Tergugat I dan Turut Tergugat I, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya tidak ada perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I yang melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian dipihak Penggugat.
21. Bahwa sebaliknya, Penggugat yang lalai dalam melakukan transaksi jual beli dengan PT. Effendi Textindo yaitu tidak melakukan pengecekan terhadap akses jalan (masuk keluar) tetapi berupaya untuk menyalahkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang telah melaksanakan perbuatan hukum menurut hak dan kewajibannya sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat adalah pihak tidak mempunyai itikad baik dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini.
22. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pengugat pada bagian Posita huruf "F", angka (26), (27), (28), (29), (30), (31) dan (32), gugatannya, karena fakta dilapangan pemagaran yang dilakukan dit tanah milik TERGUGAT II sama sekali tidak menutup atau menghilangkan akses jalan (masuk keluar) untuk sampai ke jalan raya secara langsung dalam garis lurus. masih terdapat tanah lain yang tidak diketahui oleh Tergugat II



siapa pemiliknya. apakah Penggugat atau pihak/orang lain.

23. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pengugat pada bagian Posita huruf "G", angka (33), (34), (35), (36) dan (37), gugatannya, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
24. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil Pengugat pada bagian POSITA huruf "H", angka (38), (39) dan (40) gugatannya, karena dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, sangat mengada-ada, tidak mempunyai dasar hukum yang sah dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
25. Bahwa oleh karena tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklard).

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa PT. Innovindo Bumi Mandiri selaku Tergugat II (Dalam Konpensasi) dengan ini mengajukan Gugat Balik (Rekonpensasi) terhadap Ngudi Tri Lestari, SE selaku Penggugat (Dalam Konpensasi), sehingga untuk selanjutnya:
 - a. Tergugat II (Dalam Konpensasi) disebut Penggugat Rekonpensasi.
 - b. Penggugat (Dalam Konpensasi) disebut Tergugat Rekonpensasi.
2. Bahwa untuk menghindari terjadinya pengulangan-pengulangan yang tidak perlu, apa yang diuraikan pada bagian konpensasi, Penggugat Rekonpensasi menyatakan merupakan bagian dan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian rekonpensasi ini.
3. Bahwa Penggugat Rekonpensasi adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, yang menjalankan kegiatan usaha di bidang Jasa Perdagangan Umum.
4. Bahwa pada tanggal 14 September 2016, Penggugat Rekonpensasi telah membeli:

Halaman 46 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



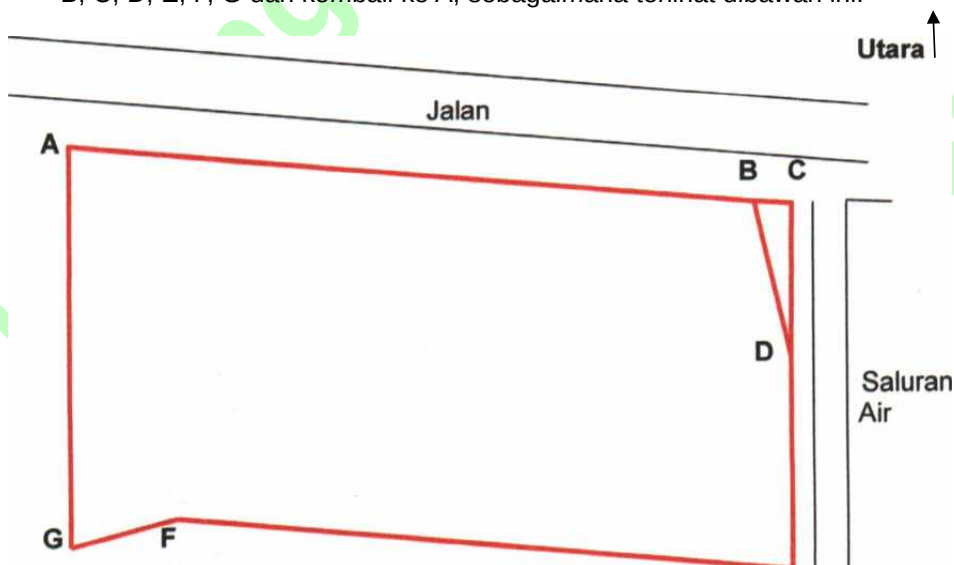
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah seluas 79.632 M2, (tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Industri Rava IV. Blok AG No. 1. Desa Pasir Jaya. Kecamatan Cikupa. Tangerang. Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat),

berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 beserta bangunan Pabrik yang berdiri diatasnya dan mesin-mesin pabrik yang berada didalam bangunan tersebut dari Tim Kurator PT. Effendi Textindo (dalam pailit) selaku Tergugat I (Dalam Kompensi) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serpong selaku Turut Tergugat I (dalam Kompensi), seharga Rp.135.005.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar lima juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015.

5. Bahwa sebelum dibeli oleh Penggugat Rekonpensi, dilokasi tanah tersebut sudah berdiri pagar keliling yaitu pada sisi sebelah Timur (mulai dari titik A sampai G) dan Selatan (mulai dari titik G, F sampai E), telah berdiri Pagar Tembok sedangkan pada sebelah Utara (titik mulai dari A sampai dengan C) dan Barat (mulai dari titik C sampai E) telah berdiri Pagar Besi (GRC).
6. Bahwa adapun gambaran bentuk lokasi tanah tersebut, dimulai dari titik A, B, C, D, E, F, G dan kembali ke A, sebagaimana terlihat dibawah ini:

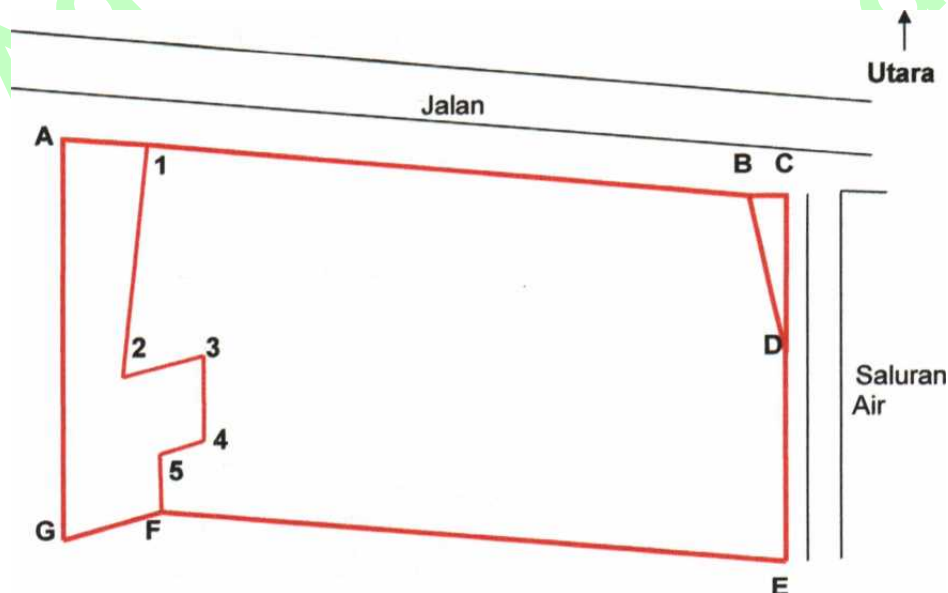


7. Bahwa setelah dibeli oleh Penggugat Rekonpensi, tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat Rekonpensi dan pada akhir bulan November 2015 dilakukan pengukuran ulang diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi, yang mana pada:



- a. bagian dalam sebelah Timur, yaitu pada titik 1. 2. 3. 4. 5 dan F. sudah ada patok-patok beton.
- b. sebagian bagian Barat, yaitu pada titik B dan D, sudah ada patok-patok beton.

Untuk lebih jelasnya, Penggugat Rekonsensi memberikan gambaran dan mohon Majelis Hakim, kiranya memperhatikan titik-titik tersebut, dibawah ini:



Dan kemudian Penggugat Rekonsensi melakukan pengukuran ulang sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 Gambar Situasi No. 10798/1995 tanggal 29 Juni 1995 dan ternyata patok patok beton tersebut telah sesuai, baik bentuk tanah maupun luasnya 79.632 M², (tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) serta batas-batas tanahnya yaitu :

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Timur : Jarajuha & Ardin
- Sebelah Barat : Kali
- Sebelah Selatan : PT. Jabar Garmentindo

Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 Gambar Situasi No. 10798/1995 tanggal 29 Juni 1995, maka Penggugat REKONPENSI melakukan pemagaran dengan Pagar Besi (GRC) pada :

- a. bagian dalam sebelah TIMUR, yaitu pada titik 1. 2. 3. 4. 5 dan F.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. sebagian bagian BARAT, yaitu pada titik B dan D.

8. Bahwa dari hasil pengukuran dan pemagaran yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi berdasarkan/sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 Gambar Situasi No. 10798/1995 tanggal 29 Juni 1995, maka terlihat jelas dan nyata tanah milik Penggugat Rekonpensi tidak menutupi akses jalan (masuk keluar) menuju tanah yang diakui milik Tergugat Rekonpensi.

Untuk lebih jelasnya mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, memperhatikan gambar sebagai gambaran, dibawah ini:



Keterangan Gambar:

1. Gambar dengan garis warna BIRU mulai dari titik 1, 2, 3, 4, 5, F, E, D, B sampai pada titik 1 adalah tanah milik Penggugat Rekonpensi.
 2. Gambar dengan garis warna MERAH, mulai dari titik A, 1, 2, 3, 4, 5, F, G kembali ke A dan mulai dari titik B, C, D dan kembali ke B, tidak diketahui tanah milik siapa dan Penggugat Rekonpensi tidak menguasainya.
9. Bahwa dari gambar sebagaimana terlihat pada angka (6) diatas, lokasi dan atau letak tanah yang ditarik garis warna BIRU, mulai dari titik 1, 2, 3, 4, 5, F, E, D, B sampai pada titik 1, terlihat jelas bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Penggugat Rekonpensi berdasarkan Sertifikat Hak Guna



Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 yang dibeli oleh Penggugat Rekonpensi dari Tim Kurator PT. Effendi Textindo (dalam pailit) selaku Tergugat I (Dalam Konpensi) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serpong selaku Turut Tergugat I (dalam Konpensi), seharga Rp.135.005.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar lima juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015.

10. Adapun lokasi dan atau letak tanah pada gambar sebagaimana terlihat pada angka (6) diatas, yang ditarik garis warna merah, mulai dari titik A, 1, 2, 3, 4, 5, F, G kembali ke A, tidak tertutup akses jalan (masuk keluar) karena berada/berbatasan langsung dengan jalan dan tidak diketahui siapa pemiliknya serta tidak berasal dari pecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 Gambar Situasi No. 10798/1995 tanggal 29 Juni 1995.
11. Adapun lokasi dan atau letak tanah pada gambar sebagaimana terlihat pada angka (6) diatas, yang ditarik garis warna Merah, mulai dari titik B, C, D dan kembali ke B, itu adalah pecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 Gambar Situasi No. 10798/1995 tanggal 29 Juni 1995, tapi Penggugat Rekonpensi, tidak tertutup akses jalan (masuk keluar) karena berada/berbatasan langsung dengan jalan dan tidak diketahui siapa pemiliknya.
12. Bahwa meskipun tanah milik Penggugat Rekonpensi berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 Gambar Situasi No. 10798/1995 tanggal 29 Juni 1995, yang dibeli oleh Penggugat Rekonpensi dari Tim Kurator PT. Effendi Textindo (dalam pailit) selaku Tergugat I (dalam Konpensi) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serpong selaku Turut Tergugat I (dalam Konpensi), seharga Rp.135.005.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar lima juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015, tidak menutupi akses jalan (masuk keluar) menuju tanah yang diakui milik Tergugat Rekonpensi yang tidak diketahui oleh Penggugat Rekonpensi karena gugatannya Penggugat/Tergugat Rekonpensi tidak menguraikan secara jelas dan tegas dimana letak/lokasinya, batas-batasnya dan dasar kepemilikannya, tetapi karena Tergugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan (dalam Konpensi) terhadap Penggugat Rekonpensi, maka tujuan dari Penggugat Rekonpensi membeli tanah



tersebut diatas, tidak dapat terlaksana.

13. Bahwa adapun tujuan dari Penggugat Rekonpensi membeli tanah tersebut adalah untuk melaksanakan investasinya sekaligus mengelola tanah tersebut, dibidang usaha Jasa Perdagangan Umum.
14. Bahwa setelah membeli tanah tersebut pada tanggal 14 September 2015, tiba-tiba pada tanggal 29 September 2015 Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonpensi yang terdaftar dibawah register perkara No. 582/Pdt.G/2015/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang, dengan objek gugatan yang pada pokoknya sama dengan gugatan dalam perkara ini, akan tetapi pada tanggal 9 November 2015 Tergugat Rekonpensi mencabut kembali gugatannya.
15. Bahwa kemudian pada hari dan tanggal yang sama juga yaitu pada tanggal 9 November 2015, Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonpensi yang terdaftar dibawah register perkara No. 666/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan OBJEK GUGATAN yang pada pokoknya sama dengan gugatan dalam perkara ini, akan tetapi pada tanggal 12 Januari 2016 Tergugat Rekonpensi mencabut kembali gugatannya.
16. Bahwa kemudian pada hari dan tanggal yang sama juga yaitu pada tanggal 12 Januari 2016, Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonpensi yang terdaftar dibawah register perkara No. 12/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR.. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara (perkara aquo) dengan objek gugatan yang pada pokoknya sama dengan gugatan terdahulu.
17. Bahwa sejak diajukannya gugatan oleh Tergugat Rekonpensi yaitu sejak Oktober 2015, Penggugat Rekonpensi tidak dapat melaksanakan kegiatan usahanya maupun investasinya, padahal:
 - a. Tanah milik Penggugat Rekonpensi sama sekali tidak menutupi akses jalan (masuk keluar) menuju tanah yang diakui milik Tergugat Rekonpensi.
 - b. Tergugat Rekonpensi bukan peserta Lelang.
 - c. Tanah objek lelang bukan milik Tergugat Rekonpensi.
 - d. Pelaksanaan Lelang yang dilakukan secara sah, tidak ada kaitan/ hubungan hukum dengan Tergugat Rekonpensi.



- e. Tanah yang diakui sebagai milik Tergugat Rekonpensi, tidak ikut dilelang.
- f. Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai hak sedikitpun atas Hasil Lelang.
- g. Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hal ini membuktikan bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini adalah Perbuatan Melawan Hukum.

- 18. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian yang sangat besar, baik kerugian Materil maupun Immateril.
- 19. Bahwa adapun kerugian Materil dan Immateril yang dialami Penggugat Rekonpensi, sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materil yaitu kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi karena telah mengeluarkan dana sebesar Rp.135.005.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar lima juta rupiah) untuk membeli tanah tersebut dengan tujuan untuk investasi dan mengelola tanah tersebut, akan tetapi sejak diajukannya gugatan oleh Tergugat Rekonpensi terhadap Penggugat Rekonpensi yaitu:
 - a.1. Pada tanggal 29 September 2015 yang terdaftar dibawah register perkara No. 582/Pdt.G/2015/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang akan tetapi pada tanggal 9 November 2015 Tergugat Rekonpensi mencabut kembali gugatannya.
 - a.2. Pada tanggal 9 November 2015, yang terdaftar dibawah register perkara No. 666/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, akan tetapi pada tanggal 12 Januari 2016 Tergugat Rekonpensi mencabut kembali gugatannya.
 - a.3. Pada tanggal 12 Januari 2016, yang terdaftar dibawah register perkara No. 12/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR.. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara (perkara aquo).

Tetapi Penggugat Rekonpensi tidak dapat melaksanakan tujuan untuk investasi dan mengelola tanah tersebut. Kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi jika Penggugat Rekonpensi mendepositokan dana sebesar Rp.135.005.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar lima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) tersebut kepada Bank Negara Indonesia 1946, dengan suku bunga Deposito tertanggal 30 Mei 2016 yaitu 7 % (tujuh persen) pertahun dikalikan 8 (delapan) bulan yaitu sejak bulan Oktober 2015 (sejak Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat di Pengadilan Negeri Tangerang) hingga saat ini, yaitu:

- Rp. 135.005.000.000,- x 7% = Rp. 9.450.350.000 per tahun : 12 bulan = Rp. 787.529.166,- per bulan x 8 bulan = Rp. 6.300.233.333,- (enam milyar tiga ratus juta dua ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah).

Jumlah kerugian materil yang dialami Penggugat Rekonpensi sejak bulan Oktober 2015 hingga saat ini (30 Mei 2016) adalah sebesar Rp.6.300.233.333,- (enam milyar tiga ratus juta dua ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah).

Kerugian mana terus bertambah sebesar Rp.787.529.166,- (tujuh ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus dua puluh Sembilan ribu seratus enam puluh enam rupiah) setiap bulan hingga Tergugat Rekonpensi melakukan pembayaran secara lunas kepada Penggugat Rekonpensi atau setidak- tidaknya hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*Inkracht van Gewijsde*).

- b. Kerugian Immateril yaitu kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi karena tidak dapat melaksanakan tujuan investasi dan mengelola tanah tersebut, yang mana dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi sebagaimana tersebut diatas, Penggugat Rekonpensi telah kehilangan kepercayaan dan nama baik Penggugat Rekonpensi dimata rekan bisnisnya, yang tidak dapat dihitung dengan uang akan tetapi dalam perkara ini, Penggugat Rekonpensi menetapkan suatu nilai yang cukup untuk memulihkan nama baik dan kepercayaan dari pihak ketiga (rekan bisnis Penggugat Rekonpensi yaitu sebesar Rp.200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah).

20. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian Materil maupun Immaterial bagi Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian Materil dan

Halaman 53 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Immateril yang dialami Penggugat Rekonpensi tersebut diatas, secara sekaligus dan seketika, pada saat putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*Inkracht Van Gewisjde*).

21. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonpensi tidak hampa (*Illusoir*), maka Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang mmeriksa perkara ini, untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harga Kekayaan Tergugat Rekonpensi, yaitu:
- a. Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan
 - b. Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").

Hingga adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikta (*Inkracht Van Gewisjde*).

22. Bahwa Penggugat Rekonpensi juga mencadangkan (mereservir) haknya untuk mengajukan Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harga Kekayaan Tergugat Rekonpensi, yang ada saat ini maupun yang akan ada dikemudian hari, yang akan disusulkan kemudian, secara tersendiri dan merupakan satu kesatuan dalam permohonan Sita Jaminan ini.
23. Bahwa untuk menghindari Tergugat Rekonpensi melakukan kesengajaan atau kelalaian dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk menghukum Tergugat Rekonpensi membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, yang dibayarkan kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai, sekaligus dan seketika, pada setiap hari kesengajaan atau kelalaian dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini, hingga Tergugat Rekonpensi melaksanakan secara penuh isi

Halaman 54 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



putusan dalam perkara ini.

24. Bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi ini, telah terbukti secara hukum, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya dan menyatakan putusan dalam perkara dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding atau Kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa perkara ini, memutuskan:

DALAM EKSEPSI :

I. Mengenai KOMPETENSI RELATIF :

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

II. Mengenai Gugatan PENGGUGAT kurang pihak (plurium litis consortium):

1. Menerima dalil-dalil Tergugat II dalam Eksepsi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard/N.O).

III. Mengenai tidak jelas dan kabur (obscuur libel) karena antara dalil (Posita) dengan tuntutan/permohonan (PETITUM) dalam gugatan Penggugat tidak saling mendukung:

1. Menerima dalil-dalil Tergugat II dalam Eksepsi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard/N.O).

DALAM PROVISI :

Menolak Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Pengugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
 2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini.
 3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
 4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materil sejak bulan Oktober 2015 (sejak Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan terhadap PENGUGAT di Pengadilan Negeri Tangerang) hingga saat ini, yaitu :
 - $\text{Rp.135.005.000.000,-} \times 7\% = \text{Rp. 9.450.350.000}$ per tahun : 12 bulan
= Rp. 787.529.166,- per bulan $\times 8$ bulan - $\text{Rp. 6.300.233.333,-}$ (enam milyar tiga ratus juta dua ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah).Jumlah kerugian materil yang dialami Penggugat Rekonpensi sejak bulan Oktober 2015 hingga saat ini (30 Mei 2016) adalah sebesar $\text{Rp.6.300.233.333,-}$ (enam milyar tiga ratus juta dua ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah).

Kerugian mana terus bertambah sebesar Rp.787.529.166,- (tujuh ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus enam puluh enam rupiah) setiap bulan hingga Tergugat Rekonpensi melakukan pembayaran secara lunas kepada Penggugat Rekonpensi atau setidaknya tidaknya hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*Inkracht van Gewijsde*)
 - b. Kerugian Immateril sebesar $\text{Rp.200.000.000.000,-}$ (dua ratus milyar rupiah).
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam

Halaman 56 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



perkara ini, yang dibayarkan kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai, sekaligus dan seketika, pada setiap hari kesengajaan atau kelalaian dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini, hingga Tergugat Rekonpensi melaksanakan secara penuh isi putusan dalam perkara ini.

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini, dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding atau Kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad).

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah memberikan jawaban tanggal 30 Mei 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa dengan tegas Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

B. EKSEPSI TURUT TERGUGAT I UNTUK DIKELUARKAN SEBAGAI PIHAK:

1. Bahwa yang dijadikan pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah terkait dengan SHGB No.12 dan SHGB No.01371 sebagai bagian dari areal SHGB No 10 sisa karena kedua tanah tersebut dipagari dalam satu kawasan pabrik. Adapun keikutsertaan Turut Tergugat I dalam gugatan a quo karena adanya permohonan Tergugat I kepada Turut Tergugat I untuk melakukan pelelangan. Oleh karena itu, kedudukan Turut Tergugat I dalam permasalahan a quo hanyalah sebagai instansi perantara penjualan lelang yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.
2. Bahwa dikarenakan yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam pokok permasalahan a quo adalah tindakan Tergugat I yang terkait dengan SHGB No.12 dan SHGB No.01371 sebagai bagian dari areal SHGB No. 10 sisa, maka sangat tidak tepat dan keliru apabila Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat I dalam gugatannya.
3. Bahwa Turut Tergugat I merupakan pihak yang tidak terkait sama sekali dengan pokok permasalahan dalam gugatan a quo. Oleh karena itu, gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah keliru, maka sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya gugatan aquo ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara aquo.

C. DALAM PROVISI:

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat pada halaman 11 (sebelas) romawi (iii) dalam gugatannya yang pada pokoknya "memerintahkan agar Turut Tergugat I tidak menerbitkan risalah hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT.Effendi Textindo (dalam) Pailit tertanggal 14 September 2015, dalam bentuk apapun kepada siapapun hingga adanya putusan yang telah kekuatan hukum tetap"
2. Bahwa terhadap permohonan provisi Penggugat tersebut adalah dalil/alasan yang tidak benar dan sangat mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah seharusnya ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij voraad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa "setiap kali akan provisi harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 dan harus sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat pertama". Dengan demikian jelas bahwa terhadap permohonan provisi dan Uit Voorbaar Bij Voorraad yang tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.
3. Bahwa oleh karena terhadap permohonan provisi dan Uit Voorbaar Bij Voorraad tersebut, maka permintaan Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi dan provisi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak seluruh dalil/alasan Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I

Halaman 58 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

3. Bahwa pelaksanaan lelang ulang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah berdasarkan permohonan lelang dari Saudara Tommi S Siregar, S.H., LLM, Hariyanto, S.H., M.Hum, dan Dakila E. Pattipelohy, S.H., selaku kurator PT.EFFENDI TEXTINDO (Dalam Pailit) *in casu* Tergugat I melalui surat Nomor 126/Tim Kurator ET/9/2015 tanggal 2 September 2015 yang merupakan pelaksanaan putusan pailit dari Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang berkepalala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.NIAGA JKT.PST tanggal 27 Nopember 2014.
4. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I merupakan lelang eksekusi harta pailit sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 huruf 4 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-6/KN/2013 tanggal 9 Desember 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Dokumen persyaratan lelang eksekusi harta pailit terdiri dari:
 - a) Salinan/fotokopi putusan pailit dari Pengadilan Niaga;
 - b) Salinan/fotokopi daftar boedel pailit;
 - c) Surat pernyataan dari Balai Harta Peninggalan/Kurator, sebagai pihak yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana; dan
 - d) Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai harus ada surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.
5. Terkait dengan hal tersebut pada angka 3 di atas, Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang sebagai berikut:
 - a) Fotokopi putusan pailit dari Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.NIAGA JKT.PST tanggal 27 Nopember 2014.
 - b) Fotokopi daftar boedel pailit.

Halaman 59 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Salinan Surat Pernyataan Bertanggung Jawab Nomor 129/Tim Kurator ET/9/2015 tanggal 2 September 2015, yang menyatakan bertanggung jawab atas permohonan dan pelaksanaan lelang tersebut dan membebaskan KPKNL Serpong dari tuntutan/gugatan hukum yang mungkin timbul di kemudian hari.
- d) Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Pasir Jaya atas nama PT. Effendi Textindo (Berkedudukan di Jakarta) tanggal 11 Juli 1995, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 10798/1995 tanggal 29 Juni 1995.
6. Bahwa atas permohonan penetapan lelang ulang harta pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) dari Tergugat I, sesuai surat Nomor 126/Tim Kurator ET/9/2015 tanggal 2 September 2015, Kepala KPKNL Serpong telah mengeluarkan Surat Nomor: S- 2075/WKN.6/KNL.03/2015 tanggal 2 September 2015 hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang.
7. Bahwa pelaksanaan lelang ulang tersebut didahului dengan Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) melalui harian umum KOMPAS yang terbit pada tanggal 7 September 2015, sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas).
8. Bahwa Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit melalui harian umum "KOMPAS" yang terbit pada tanggal 7 September 2015 untuk lelang yang akan dilaksanakan tanggal 14 September 2015 merupakan lelang ulang dari lelang sebelumnya yang telah dilaksanakan pada tanggal 3 Agustus 2015 namun tidak ada yang mengajukan penawaran/tidak ada peminat. Dengan demikian, pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit tanggal 7 September 2015 tersebut telah sesuai dengan Pasal 47 ayat (1) huruf a angka 1) PMK 93/PMK.06/2010 yang menyatakan Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.
9. Bahwa Penjual/Pemohon Lelang dalam hal ini Saudara Tommi S. Slregar, S.H., LLM, Harlyanto, S.H., M.Hum, dan Dakila E. Pattipelohy, S.H., selaku kurator PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang,

Halaman 60 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

dokumen kepemilikan, gugatan perdata maupun pidana dan tuntutan ganti rugi jika terjadi ketidakabsahan barang serta dokumen persyaratan lelang. Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (1), (2) dan (3) PMK 93/PMK.06/2010.

10. Bahwa permohonan lelang eksekusi harta pailit yang dimohonkan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut, sesuai pasal 12 PMK 93/PMK.06/2010, Turut Tergugat I tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal ini berarti Turut Tergugat I harus melaksanakan lelang tersebut.
11. Bahwa sesuai Pasal 24 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas peraturan Menteri Keuangan Nomor No 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provlsional atau putusan dari lembaga peradilan.
12. Bahwa sampai saat sebelum lelang dilaksanakan, Turut Tergugat I belum menerima permintaan pembatalan dari Tergugat I selaku Penjual dan atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan, maka Turut Tergugat I tetap melaksanakan lelang pada tanggal 14 September 2015 dan menunjuk Sdr. Karjanto Tanara (untuk dan atas nama PT. Innovindo Bumi Mandiri *in casu* Tergugat II) sebagai pemenang lelang serta dibuat Risalah Lelang Nomor 389/2015 tanggal 14 September 2015.
13. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain:
 - a) Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah."
 - b) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret

Halaman 61 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1982:

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

c) Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari

1996:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

d) Putusan Mahkamah Agung RI No.52 K/SIP/1975 tanggal 23 September

1975:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

e) Putusan Mahkamah Agung RI No.1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April

1976:

"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

f) Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976:

"Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi"

14. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Turut Tergugat I adalah sah secara hukum dan terhadap proses lelang tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 PMK 93/PMK.06/2010 bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Maka, Berdasarkan hal tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a *quo*, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi Turut Tergugat I;

DALAM PROVISI:

Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan dan agar ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 62 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

2. Menyatakan tindakan Turut Tergugat I sebagai perantara lelang telah sesuai dengan prosedur dan sah secara hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 389/2015 tanggal 14 September 2015;
4. Menyatakan bahwa Pembeli Lelang adalah Pembeli yang beritikad baik;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.
6. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah memberikan jawaban tanggal 30 Mei 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Diskualifikasi In Persona (*Persona In Standi Judicio*)

Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan belum sebagai pihak yang berhak dan ataupun berkepentingan dengan objek a quo, sebab dari seluruh posita maupun petitum Penggugat tidak menguraikan alat bukti/alas hak/dasar perolehan yang kuat yang sah menurut Undang-Undang, yang dapat dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat dan belum sebagai pihak yang telah memiliki hak atas obyek perkara.

Bahwa Penggugat pada posita angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) halaman 3 (tiga) pada pokoknya mendalilkan telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dan dituangkan dalam suatu otentik yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT atas objek a quo yaitu:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12/Pasir Jaya, Gambar Situasi tanggal 21 Juni 1996 No. 16185/1996 seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi); dan
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1371 Surat Ukur tanggal 19 Mei 2005 No. 01/Pasir Jaya/2005 seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan);

Bahwa berdasarkan data Buku Tanah pada Turut Tergugat II, terhadap kedua sertipikat tersebut di atas, saat ini masih tercatat atas nama PT. Effendi Textindo.

Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Jo. Pasal 40 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Halaman 63 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



pada pokoknya peralihan hak atas tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya dimaksud kepada para pihak yang bersangkutan.

Bahwa berdasarkan Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah "Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

Dengan demikian karena klaim kepemilikan bidang tanah yang diajukan oleh Penggugat, akan tetapi terhadap bukti perolehan hak atas tanah Penggugat belum pernah didaftarkan pencatatan peralihan hak atas tanahnya pada Turut Tergugat II, maka Penggugat dapat dikategorikan belum memiliki hak atau belum selaku pemilik ataupun belum memiliki kepentingan dari objek perkara dan sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

2. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)

Alasan hukumnya yaitu:

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada intinya mendalilkan sebagai pemilik 2 bidang tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Pasir Jaya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1371/Pasir Jaya, yang diperoleh berdasarkan jual-beli yang dituangkan dalam suatu akta otentik, dibuat dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal 30 Maret 2012;
- Bahwa dari seluruh posita gugatan Penggugat yang pada intinya Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai batas-batas dari tanah yang merasa milik Penggugat, dari mulai merasa menjadi milik Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan secara jelas dan terinci,



sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik Penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (obscur libel), karena tidak dapat menerangkan dengan baik dan benar data yuridisnya maupun kepastian tata letak lokasi dari fisik tanah yang merasa milik Penggugat;

- c. Bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas tanah yang merasa milik Penggugat dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya, seperti sebelah utara dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah timur dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah selatan dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, dan sebelah barat dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa sehingga jelas dari batas-batas kepemilikannya tersebut, dengan disertai alat bukti yang menjadi fakta hukum;
- d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA - RI No. 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa "Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Berdasarkan uraian tersebut di atas karena Penggugat tidak dapat menjelaskan tata letak yang sebenarnya dari batas-batas tanah yang diakui adalah miliknya, maka jelas gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur dan sudah sepantasnya gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontoankelrijk Verklaard).

3. Gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium* (tidak lengkap penarikan sebagai pihak),

- a. Bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, sebab apabila merujuk pada materi dalam surat gugatan Penggugat yang dijadikan dasar gugatan, pada posita angka 6 (enam) halaman 3 (tiga) yang mendalilkan "Bahwa Penggugat dan PT. Effendi Textindo telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012";
- b. Bahwa dalam pembuatan akta otentik dimaksud tentunya ada subjek/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak- pihak yang terlibat didalamnya, salah satunya adalah Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah-nya;

- c. Bahwa seharusnya Penggugat mengikutsertakan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terlibat dalam pembuatan akta otentik dimaksud;
- d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 Jo. No. 365 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985 Jo. No. 546 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang pada intinya menyatakan "*Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak*";

Berdasarkan uraian di atas, karena tidak lengkap penarikan sebagai pihak, Turut Tergugat 11 mohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontzmnkelijke Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada I urut Tergugat II, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah klaim kepemilikan tanah terletak di Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang berupa:
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Pasir Jaya, Gambar Situasi tanggal 21 Juni 1996 No. 16185/1996 seluas 4.590 m² (empat ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) tercatat atas nama PT. Effendi Textindo (Berkedudukan di Tangerang); dan
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1371, Surat Ukur tanggal 19 Mei 2005 No. 01/Pasir Jaya/2005 seluas 268 m² (dua ratus enam puluh delapan) tercatat atas nama PT. Effendi Textindo (Berkedudukan di Tangerang);
4. Bahwa terhadap kedua sertipikat tersebut pada angka 3 (tiga) di atas

Halaman 66 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya, Gambar Situasi tanggal 29 Juni 1995 No. 10798 luas asal seluruhnya 79.900 m² (tujuh puluh sembilan ribu sembilan ratus meter persegi) tercatat atas nama PT. Effendi 1 extindo (Berkedudukan di Tangerang);

5. Bahwa dari seluruh posita maupun petitum gugatan Penggugat menurut hemat Turut Tergugat II pada pokoknya Penggugat mohon dapat diberikan akses/jalan untuk menuju objek a quo yang bersebelahan dengan bidang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya, yang merupakan objek lelang dengan pemenang lelang yaitu Tergugat II, hal tersebut merupakan kewenangan dari Tergugat II;
6. Bahwa petitum Penggugat pada angka 10 (sepuluh) halaman 12 (dua belas) yang pada pokoknya memohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) walaupun Para Tergugat melakukan bantahan, upaya hukum banding maupun kasasi, dengan ini Turut Tergugat II menanggapi sebagai berikut:
 - a. *Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03/1971 tanggal 17 Mei 1971 "ngnr sedapat mungkin Pengadilan Negeri tingkat pertama jangan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun diajukan perlawanan atau banding. ";*
 - b. *Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 1978 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 yang menginstruksikan agar : "hakim berhati-hati dalam menjatuhkan putusan serta merta karena akan mendapat kesulitan dikemudian hari untuk mengembalikan segala sesuatunya dalam keadaan semula bila ternyata kemudian putusan Pengadilan Negeri tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung dan setiap kali akan melaksanakan putusan serta meria (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.";*
 - c. Bahwa permohonan Penggugat agar dalam perkara a quo diputus dengan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) haruslah dapat ditolak

Halaman 67 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi bukanlah merupakan dalil yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II, akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat II.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Turut Tergugat II memohon sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, berkenaan dengan perkara ini:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 14 Juni 2016;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 26 Juli 2016 sedangkan Turut Tergugat I mengajukan Duplik tanggal 21 Juni 2016;

Menimbang, bahwa Tergugat I didalam jawabannya telah menyampaikan eksepsi mengenai kompetensi absolut yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A-quo karena:

- Berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014, PT. Effendi Textindo telah dinyatakan berada dalam keadaan Pailit

Halaman 68 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

dengan segala akibat hukumnya;

- Tergugat I selaku Tim Kurator dari PT. Effendi Textindo (dalam pailit) dalam melakukan tugas dan kewenangannya berupa pemberesan harta pailit PT. Effendi Textindo (dalam pailit) telah melakukan penjualan lelang eksekusi harta pailit salah satunya adalah sebidang tanah dengan total luas tanah 79.632 M2 (tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) berikut bangunan Eks. Pabrik yang berdiri diatasnya, terletak di Jalan Industri Raya IV, Blok AG Nomor 1, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) a.n. PT. Effendi Textindo, berkedudukan di Tangerang, yang diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation;
- Asset tersebut diatas merupakan Obyek Lelang yang Telah Terjual dan dibeli oleh Tergugat II melalui proses penjualan Lelang pada tanggal 14 September 2015;
- Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas seharusnya Gugatan Penggugat diajukan kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, karena pelaksanaan penjualan lelang eksekusi harta pailit terhadap salah satu obyek lelang berupa sebidang tanah dengan total luas tanah 79.632 M2 (tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) berikut bangunan Eks. Pabrik yang berdiri diatas nya, terletak di Jalan Industri Raya IV, Blok AG Nomor 1, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) a.n. PT. Effendi Textindo, berkedudukan di Tangerang, yang diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation, berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/ PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014;
- Bahwa, mengingat proses pelaksanaan penjualan lelang atas asset PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) tersebut diatas berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/ PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014, maka kompetensi absolut atau kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Halaman 69 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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 eksepsi tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 11 Oktober 2016 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, menyangkut Kompetensi Absolut dan Kompetensi Relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 12/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR.;
3. Menyatakan proses perkara perdata Nomor 12/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR. dilanjutkan pemeriksaannya dengan pengajuan bukti-bukti dari kedua belah pihak yang berperkara;
4. Membebankan biaya perkara pada putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan acara pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut:

1. Asli dan fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 44 tanggal 30 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Sri Bandiningsih, S.H., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Asli dan fotokopi Pengumuman Lelang Eksekusi Harta Pailit Yang Termuat Dalam Media Cetak Nasional Kompas, tertanggal 7 September 2015, halaman 34, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) Pasir Jaya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Dokumentasi Citra Satelit atas HGB No. 12, HGB No. 01371 dan HGB No. 10 (sisa), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Dokumentasi Objek Lelang HGB No. 10 (sisa), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;

Halaman 70 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Asli dan fotokopi Surat Minat PT. Lasuarindo tertanggal 11 September 2015 untuk sewa HGB No. 12 dan HGB No. 01371, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;

Bukti surat P-1 s.d. P-4 dan P-8 tersebut di atas setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai cukup, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan, adapun bukti surat P-6 dan P-7 merupakan print out, sedangkan bukti surat P-5 tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan hanya berupa fotokopi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa adapun untuk membuktikan dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut:

Bukti Surat Tergugat I:

1. Asli dan fotokopi Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 3 Maret 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-1;
2. Asli dan fotokopi Penetapan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 04 Maret 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-2;
3. Asli dan fotokopi Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 27 November 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-3;
4. Asli dan fotokopi Penetapan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.Niaga Jkt.Pst tanggal 28 November 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-4;
5. Asli dan fotokopi Surat Penetapan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN. Niaga Jkt.Pst., tanggal 8 Januari 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-5;
6. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No. 363/SKPT/KAB/VI/2015, tanggal 11 Juni 2015, untuk keperluan lelang, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang, dan telah

Halaman 71 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilegalisir oleh Bambang Wiweko, S.H., M.H., Notaris di Jakarta, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-6;

7. Asli dan fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (dalam pailit) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN. Niaga Jkt.Pst., tanggal 27 November 2014, oleh Tim Kurator PT. Effendi Textindo (dalam pailit), pada Koran Kompas tanggal 16 Juni 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-7;
8. Asli dan fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (dalam pailit) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN. Niaga Jkt.Pst., tanggal 27 November 2014, oleh Tim Kurator PT. Effendi Textindo (dalam pailit), pada Koran Kompas tanggal 27 Juli 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-8;
9. Asli dan fotokopi Surat dari Indonesia Exim Bank No. BS.0186/RSA/12/2016 tanggal 19 Desember 2016 yang ditujukan kepada Tim Kurator PT. Effendi Textindo (dalam Pailit) mengenai Boedel Pailit PT. Effendi Textindo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-9;
10. Asli dan fotokopi Surat dari Kantor Hanafiah Ponggawa & Partners kepada Tim Kurator PT. Effendi Textindo (dalam pailit) mengenai Boedel Pailit PT. Effendi Textindo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T I-10;

Bukti surat tersebut di atas setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai cukup, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan;

Bukti Surat Tergugat II:

1. Asli dan fotokopi Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-1 (sudah diajukan pada bukti permulaan);
2. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) Pasir Jaya/1995, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-2; (sudah diajukan pada bukti permulaan);
3. Asli dan fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Innovindo Bumi Mandiri No. 06 Tanggal 05 Maret 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan

Halaman 72 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yetty, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Tangerang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-3;

4. Asli dan fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia R.I. No. AHU-10.05429.PENDIRIAN-PT.2014 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas, tanggal 10 Maret 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-4a;
5. Asli dan fotokopi Surat Keterangan No. 802/5.16.0/31.72.01.1001/2016 tentang Keterangan Domisili Badan Usaha PT. Innovindo Bumi Mandiri, tanggal 17 November 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-4b;
6. Asli dan fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak: 70.212.600.4-047 atas nama PT. Innovindo Bumi Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-4c;
7. Asli dan fotokopi Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) PT. Innovindo Bumi Mandiri, tanggal 04 Juni 2014 (berlaku hingga 04 Juni 2019), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-4d;
8. Asli dan fotokopi Tanda Daftar Perusahaan No. 09.01.168.43580 PT. Innovindo Bumi Mandiri, tertanggal 12 Juni 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-4e;
9. Asli dan fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Innovindo Bumi Mandiri No. 81 tanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Yetty, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Tangerang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-4f;
10. Asli dan fotokopi Surat dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia R.I. No. AHU-AH.01.03-0960191 tanggal 27 Agustus 2016 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Innovindo Bumi Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-4g;
11. Asli dan fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Innovindo Bumi Mandiri No. 02 Tanggal 01 September 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Yetty, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Tangerang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-4h;
12. Asli dan fotokopi Surat dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia R.I. No. AHU-AH.01.03-0961577 tanggal 02 September 2016 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Innovindo Bumi Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-4i;

Halaman 73 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

13. Asli dan fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Innovindo Bumi Mandiri No. 14 Tanggal 04 September 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Yetty, S.H., M.Hum., Notaris di Kota Tangerang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-4j;
14. Asli dan fotokopi Surat dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia R.I. No. AHU-AH.01.03-0962709 tanggal 07 September 2015 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Innovindo Bumi Mandiri, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-4k;
15. Asli dan fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia R.I. No. AHU-0941804.AH.01.02 Tahun 2015 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Innovindo Bumi Mandiri, tanggal 07 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-4l;
16. Print out lokasi tanah milik Tergugat II (PT. Innovindo Bumi Mandiri) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10 (sis) Pasir Jaya/1995 yang dibeli berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015 melalui Google Earth, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-5;
17. Foto lokasi tanah milik Tergugat II (PT. Innovindo Bumi Mandiri), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T II-6a s.d. T II-6g;

Bukti surat tersebut di atas setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai cukup, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan;

Bukti Surat Turut Tergugat I

1. Asli dan fotokopi Surat Tim Kurator PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) Nomor 126/Tim Kurator ET/9/2015 tanggal 2 September 2015 hal: Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (Pailit), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-1;
2. Fotokopi Putusan Pailit Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.Niaga Jkt.Pst. tanggal 27 November 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Daftar Boedel Pailit, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-3;
4. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Bertanggung Jawab oleh Tim Kurator PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) Nomor 129/Tim Kurator ET/9/2015 tanggal 2 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Pasir Jaya atas nama PT. Effendi Textindo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-5;
6. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 363/SKPT/KAB/VI/2015 tanggal 11 Juni 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-6;
7. Asli dan fotokopi Surat Nomor 2075/WKN.6/KNL.03/2015 tanggal 2 September 2015 hal: Penetapan Jadwal Lelang Ulang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-7;
8. Asli dan fotokopi Pengumuman Lelang Ulang di Surat Kabar Harian KOMPAS tanggal 7 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-8;
9. Asli dan fotokopi Risalah Lelang Nomor 389/2015 tanggal 14 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT I-9;

Bukti surat tersebut di atas setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai cukup, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan, adapun bukti surat TT I-2, TT I-3 dan TT II-5 tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan hanya berupa fotokopi;

Bukti Surat Turut Tergugat II

1. Asli dan fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 12/Pasirjaya, Gambar Situasi tanggal 21 Juni 1996, No. 16185/1996 luas 4.590 m2, tercatat atas nama PT. Effendi Textindo berkedudukan di Tangerang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT II-1;
2. Asli dan fotokopi Gambar Situasi tanggal 21 Juni 1996, No. 16185/1996 luas 4.590 m2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT II-2;
3. Asli dan fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1371/Pasirjaya, Surat Ukur tanggal 19 Mei 2006, No. 01/Pasirjaya/2006 luas 268 m2,

Halaman 75 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

tercatat atas nama PT. Effendi Textindo berkedudukan di Tangerang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT II-3;

4. Asli dan fotokopi Surat Ukur tanggal 19 Mei 2006, No. 01/Pasirjaya/2006 luas 268 m2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT II-4;
5. Asli dan fotokopi Gambar Situasi tanggal 29 Juni 1995 No. 10798/1995 luas 79.900 m2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT II-5;
6. Peta plotting citra satelit:
 - Hak Guna Bangunan No. 10/Pasirjaya, Gambar Situasi tanggal 29 Juni 1995 No. 10789/1995;
 - Hak Guna Bangunan No. 12/Pasirjaya, Gambar Situasi tanggal 21 Juni 1996 No. 16185/1996;
 - Hak Guna Bangunan No. 1371/Pasirjaya, Surat Ukur tanggal 19 Mei 2006, No. 01/Pasirjaya/2006;

Selanjutnya diberi tanda TT II-Ad informandum.

Bukti surat tersebut di atas setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai cukup, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, **Tergugat I juga mengajukan saksi ahli bernama Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N.** yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa kepailitan menyebabkan harta kekayaan debitur berada dalam sita umum atau "Gerechtelijk Beslag" atau "Public Attachment". Dengan sita umum tersebut maka debitur sudah tidak berwenang sehingga diangkatlah kurator oleh Pengadilan Niaga. Terhadap perikatan-perikatan yang terjadi sebelumnya yang belum selesai maka Saksi mengutip di Pasal 34 Undang-Undang Kepailitan adalah "Perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak milik atau hak atas tanah maka tidak dapat dilaksanakan". Berarti tidak dapat ditingkatkan menjadi jual beli. Lalu orang yang sudah mengeluarkan uang untuk membeli atau uang muka atau sebagian atau bahkan sudah lunas posisinya dimana? maka hal ini diterangkan dalam Pasal 36 Undang-Undang Kepailitan yang menerangkan dia meminta kurator apakah lanjut atau tidak

Halaman 76 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



itu wewenang kurator, kalau kurator mengatakan tidak dilanjut maka dia menjadi kreditor konkuren, jadi uang yang dia keluarkan untuk membeli itu dihitung sebagai kreditor konkuren, dia bisa mendaftarkan kreditornya tersebut kepada kurator nanti akan ditulis sebagai salah satu dari kreditor dan yang tadi diikat itu menjadi akta pailit.

- Bahwa dalam putusan pailit ada 3 (tiga) amar yaitu:
 1. Menyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya.
 2. Mengangkat hakim pengawas.
 3. Mengangkat kurator.

Kurator didalam menjalankan kewenangannya dalam beberapa tindakan harus mendapat pengesahan dari hakim pengawas karena hakim pengawas adalah kepanjangan tangan dari hakim yang memutus sehingga kalau ada tindakan yang tidak pas dari kurator tersebut maka dilaporkan kepada hakim pengawas. Kalau hakim pengawas tidak bisa menyelesaikan artinya orang yang merasa dirugikan ini tidak puas maka ke hakim pemutus. Ini ada didalam Pasal 3 ayat (1) yang mengatakan "bahwa permohonan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dengan kepailitan diurus oleh Pengadilan Niaga". Didalam buku teknis Mahkamah Agung di dalam kepailitan itu antara lain penomorannya misalnya gugatan permohonan pailit, kodenya pailit, gugatan actio pauliana kodenya gugatan actio pauliana dan lain-lain.

- Bahwa bukti T.I-1 adalah merupakan putusan PKPU maka kodenya PKPU. Sebelum pailit debitor bisa jadi di PKPU terlebih dahulu.
- Bahwa didalam Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan disebutkan bahwa Pengadilan Niaga tidak hanya memutuskan pailit ansih setelah pailit kemudian dia selesai, tetapi adalah persoalan-persoalan yang muncul didalam pengurusan dan pemberesan pailit, maka Pengadilan Niaga berwenang untuk hal tersebut tadi disebutkan actio pauliana, didalam Pasal 3 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 disebutkan: 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. Kemudian di dalam penjelasan Pasal 3 ayat (1) mengatakan: Yang dimaksud dengan "hal-hal lain", adalah antara lain, actio pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana Debitor, Kreditor, 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. Hal ini supaya tidak ada pertentangan antara satu putusan pengadilan di luar niaga dengan pengadilan niaga. Contohnya misalnya Hakim Pengawas sudah mengesahkan lelang ternyata kemudian dibatalkan oleh pengadilan bukan niaga ini berarti ada 2 putusan yang berbenturan padahal sama-sama **judex pacti**.

- Bahwa kepailitan mirip dengan hukum dagang adalah *lex specialis*nya daripada hukum perdata, karena memang sebenarnya hukum kepailitan adalah instrumen hukum untuk menegakkan pasal 1131 KUH Perdata yang kita sebut sebagai *asas paritas creditorium* kemudian Pasal 1132 KUH Perdata *asas Pari Passu Prorata Parte* dan turutannya ke bawah. Maksudnya adalah kalau ada debitor yang tidak membayar karena hartanya mungkin dia tidak mampu, maka akan terjadi masing-masing kreditor akan menggugat sendiri dan itu nanti akan ada kreditor yang tidak kebagian karena itu dengan adanya pailit ini maka sita umum manajemennya menjadi satu dibawah kurator pengawasan hakim pengawas dan dibawah kompetensi absolut dari Pengadilan Niaga.
- Bahwa menurut Pasal 1 UU Kepailitan disebutkan: Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini. Jadi kalau harta itu masih ada menjadi harta pailit. Lebih jelasnya lagi di Pasal 21 yang menyatakan: Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan.
- Bahwa apabila perikatan dilakukan setelah pailit berarti penggelapan karena itu berarti sita umum. Dalam kepailitan sitanya adalah demi hukum tidak perlu masuk didalam amar putusan bahwa harta ini adalah dalam sita tetappi nanti akan ditulis oleh kurator dalam daftar pailit dan disahkan oleh hakim pengawas. Hakim pengawas adalah organ daripada pengadilan.
- Bahwa didalam Pasal 34 UU Kepailitan disebutkan: Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek,



atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan. Ini filosofinya karena kalau perikatan yang belum selesai ini masih berjalan tidak ada fungsinya untuk kepailitan karena setiap penyelesaian dari transaksi mengurangi harta sehingga kreditor lain akan dirugikan.

- Bahwa didalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27 Tahun 2016 Tentang petunjuk pelaksanaan dikatakan bahwa "lelang tidak dapat dibatalkan dengan apapun kecuali melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan pembatalan lelang harus melalui pengadilan. Maka terkait dengan harta pailit seharusnya orang yang dirugikan itu datang kepada majelis yang memutuskan.
- Bahwa didalam Pasal 72 UU Kepailitan dikatakan Kurator bertanggung jawab terhadap kesalahan atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit. Karena ini termasuk dalam kepailitan tentu yang dirugikan yang harus aktif, apalagi terkait dengan harta pailit karena sebelum lelang harta ini sudah disahkan oleh hakim pengawas.
- Bahwa untuk pembatalan lelang dilakukan di Pengadilan Niaga bukan di Pengadilan Negeri, kalau sudah pailit itu semua ke Pengadilan Niaga, karena pembatalannya misalnya ada yang dilelang masuk dalam boedel pailit sudah dirinci siapa yang menerima dan lain sebagainya kemudian dibatalkan oleh pengadilan yang lain, bagaimana mungkin yang sudah disahkan di Pengadilan Niaga dibatalkan oleh pengadilan lain. Karena itu Pasal 3 membuka supaya tidak terjadi konflik putusan antar **judex facti** ini.
- Bahwa apabila dengan suatu gugatan ada pihak lain yang "dirugikan" dengan proses kepailitan tersebut yang akan bersinggungan dengan harta pailit tersebut atau tindakan kurator tersebut maka forumnya adalah sebagaimana dalam Pasal 3 ayat (1) sebagaimana disebutkan di atas. Karena setiap yang diputus oleh pengadilan akan bersinggungan misalnya dalam gugatan minta dibatalkan lelang padahal lelang tersebut sudah termasuk ke harta pailit sudah disahkan hakim pengawas dan distribusinya sudah ada pengesahan maka akan menjadi ada 2 putusan. Bisa saja orang yang merasa dirugian meminta ganti rugi, PMH pun di Pengadilan Niaga yang terkait dengan tindakan Kurator itu bisa diputuskan. Oleh karena itu Mahkamah Agung didalam salah satu petunjuk teknisnya salah satu kode perkara tersebut adalah garis miring gugatan lainnya. Jadi gugatan yang



timbul apapun yang terkait dengan subjek pailit sama objek pailit maka itu seharusnya ke Pengadilan Niaga.

- Bahwa kepailitan menyangkut seluruh harta kekayaan debitor. Harta kekayaan maksudnya menurut konsepnya adalah sesuatu yang bernilai ekonomis. Jenisnya seperti dalam KUH Perdata ada 2 yaitu barang bergerak dan barang tidak bergerak. Untuk pembuktian kepemilikan barang bergerak tentu yang dalam penguasaan debitor pailit 1977 KUH Perdata disitu dianggap sebagai eigenaar sedangkan untuk barang yang tidak bergerak karena ini terdaftar maka yang ada di register umum, dalam hal ini kalau tanah di BPN, kalau kapal di syahbandar, itu atas nama siapa. Kalau harta tersebut atas nama debitor pailit dan belum di *yuridis levering* atas nama yang lain maka ini adalah masuk didalam harta pailit tersebut. Bagaimana kalau sudah ada diatur perikatan-perikatan tersebut, maka menurut Pasal 34 itu tidak bias diteruskan. Lalu bagaimana orang yang sudah membayar rugi, ia mendaftarkan diri sebagai kreditor konkuren, karena kalau diteruskan kemudian harta ini menjadi miliknya yang dilakukan pengikatan tadi, kreditor lain akan dirugikan karena biasanya dalam pailit dari penelitian yang sudah ada tidak mengkafer semua undang-undang.
- Bahwa didalam undang-undang kepailitan dikatakan bahwa Hukum Acara yang berlaku di Niaga adalah HIR/Hukum Acara Perdata untuk daerah jawa, kalau luar jawa RBG, kecuali yang sudah ditentukan dalam undang-undang kepailitan. Terkait dengan PMH tidak ada didalam undang-undang kepailitan berarti kembali ke hukum perdata yang umumnya. Jadi hukum acaranya forumnya di Niaga tetapi hukum materilnya memakai Pasal 1365 KUH Perdata. Jadi ukuran on rectmatigedaad yang ada 4 syarat itu tentu mengacu pada Pasal 1365 KUH Perdata pintunya melalui Pasal 72 undang-undang kepailitan yaitu Kurator bertanggung jawab terhadap kesalahan atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit. Yang ahli teliti juga banyak kurator divonis Pengadilan Niaga bahwa dia telah melakukan PMH dan kurator kalau tuntutan nya merugikan orang maka kurator dihukum PMH di forum Pengadilan Niaga, kalau tuntutan nya pembatalan lelang ada hakim niaga membatalkan lelang tersebut. Kalau tuntutan nya actio pauliana suatu perikatan yang dilakukan sebelum pailit dan sudah selesai, tapi kalau sudah selesai misalnya sudah jual lepas, hibah itu bisa dilakukan actio pauliana di Pengadilan Niaga. Walaupun di KUH Perdata sendiri actio pauliana juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada. Tetapi karena ini sudah pailit, maka actio pauliana tunduk pada ketentuan dalam undang-undang kepailitan.

- Bahwa di dalam Pasal 21 disebutkan bahwa harta pailit mencakup seluruh kekayaan harta pailit selama proses kepailitan. Jadi kalau pailit ini belum ditutup prosesnya kemudian ditemukan harta pailit maka itu harus dimasukan didalam boedel pailit, jadi nanti kurator akan menetapkan dia sebagai boedel kalau ditemukan dikemudian hari kemudian disahkan oleh Hakim Pengawas. Kalau ada orang yang tidak puas dengan penetapan Hakim Pengawas tersebut maka mekanisme koreksinya adalah melalui hakim pemutus di Pengadilan Niaga tersebut.
- Bahwa apabila ada sertipikat yang masih atas nama debitor pailit maka kalau benda tetap dalam hal ini adalah tanah maka yang merupakan pemilik adalah yang terregister didalam register umum dalam hal ini BPN maka yang terregister atas nama debitor pailit itu menjadi kewenangan kurator untuk mengurus dan membereskannya. Kalau benda bergerak atau yang dikuasai oleh debitor pailit misalnya ada mobil di kantornya debitor pailit maka itu adalah hartanya debitor pailit.
- Bahwa semua kreditor pailit harus mendaftar kepada kurator karena setelah pailit diumumkan didalam koran yang ditetapkan oleh Hakim Pengawas, kalau dia tidak mendaftar maka tidak termasuk kedalam kualifikasi pada kreditor, jadi intinya tidak boleh ada orang yang dirugikan.
- Bahwa apabila ada kreditor belum terdaftar, sementara kepailitan ini sudah dalam proses maka kreditor tersebut ke kurator menerangkan bahwa dia punya hak terhadap debitor pailit ini. Misalnya dia sudah membeli tanah atau dia sudah pernah melakukan transaksi apa maka oleh kurator akan dicatat sebagai kreditor. Kalau kurator menolak forumnya ke Hakim Pengawas.
- Bahwa didalam proses pemberesan dan pengurusan pailit tidak ada proses kadaluarsa sebelum ditutup. Karena tidak ada batasan waktunya sampai kapan kurator itu harus menyelesaikan pailit, beda dengan persidangannya. Berdasarkan hasil riset rata-rata 3,5 tahun tapi ada yang 10 tahun ada juga yang 1 bulan.
- Bahwa didalam Pasal 36 disebutkan:
 - (1) Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak

Halaman 81 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut.

- (2) Dalam hal kesepakatan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, Hakim Pengawas menetapkan jangka waktu tersebut.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Tergugat II mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Jonathan Jayadi:

- Bahwa Saksi merupakan karyawan PT. Innovindo Bumi Mandiri sejak september 2015.
- Bahwa PT. Innovindo Bumi Mandiri bergerak di bidang jasa perdagangan umum untuk sewa menyewa bangunan toko, gudang, kantor.
- Bahwa Saksi mengetahui PT. Innovindo mempunyai tanah yang berlokasi di Jalan Industri Raya IV Bblok AG No. 1 Desa Pasirjaya, Kec. Cikupa Tangerang Banten seluas 8 ha.
- Bahwa tanah milik Tergugat II tersebut diperoleh dari hasil lelang oleh kurator pada bulan September 2015 dari Tergugat I dengan harga Rp.135.000.000.000,00 (seratus tiga puluh lima milyar rupiah)
- Bahwa dasar kepemilikan tanah tersebut adalah Sertipikat HGB No. 10 (sis).
- Bahwa sebelum tanah itu dibeli oleh PT. Innovindo Bumi Mandiri/Tergugat II, tanah tersebut milik PT. Effendi Textindo/Tergugat I.
- Bahwa tanah tersebut di lelang karena Tergugat I pailit.
- Bahwa diatas tanah tersebut terdapat 4 (empat) bangunan gudang dan 1 (satu) kantin dimana sampai sekarang tanah tersebut berada dalam penguasaan Tergugat II/PT. Innovindo Bumi Mandiri.

Halaman 82 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunan itu sekarang masih belum bisa digunakan karena adanya perkara ini.
- Bahwa sebelumnya Saksi tidak mengetahui tanah tersebut milik Penggugat tetapi setelah ada perkara ini Saksi menjadi tahu disamping tanah Tergugat II ada tanah Penggugat.
- Bahwa didepan tanah sertifikat HGB No. 12 ada tanah kosong tetapi Saksi tidak mengetahui tanah tersebut milik siapa.
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat II karena menurut Penggugat, Tergugat II menghalangi akses jalan masuk Penggugat.
- Bahwa ada pagar didepan jalan raya yang tersambung antara tanah milik Tergugat II sesuai sertifikat HGB No. 10 dengan tanah yang berada didepan tanah sertifikat No. 12 tetapi pagar tersebut sudah ada sebelum Tergugat II membeli tanah sertifikat HGB No. 10 melalui lelang.
- Bahwa Tergugat II memasang pagar disamping tanah milik Tergugat II yang berbatasan dengan tanah Sertipikat HGB No. 12 setelah dilakukan pengukuran oleh BPN sesuai sertifikat HGB No. 10.
- Bahwa tujuan awal Tergugat II membeli tanah tersebut adalah untuk disewakan kepada orang lain tetapi akibat adanya gugatan ini maka Tergugat tidak bisa menyewakannya sehingga timbul kerugian yang apabila tanah tersebut disewakan kepada orang lain, uang hasil sewa bisa disimpan di bank.
- Bahwa kalau uang hasil sewa dimasukan deposito dengan suku bunga 7% setahun, 135 milyar x 7% setahun, per bulan Tergugat II mendapat bunga sekitar Rp.775.000.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai sekarang sudah 17 bulan jadi sekitar 13 milyar lebih.
- Bahwa ketika dilakukan lelang terhadap tanah milik Tergugat I yang dibeli oleh Tergugat II tidak ada keberatan dari pihak lain.
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti P-2 dan P-3.
- Bahwa batas-batas tanah sertifikat HGB No. 10 adalah sebaga berikut:
 - Utara : Jalan Industri Raya IV.
 - Selatan : pabrik.
 - Timur : sungai kecil.

Halaman 83 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

- Barat : tanah kosong
- Bahwa Saksi mengetahui bukti foto T II-6a s.d. 69 karena diambil sendiri oleh Saksi dan Kuasa Tergugat II.
- Bahwa pagar batu atau pagar tembok sudah ada sebelum PT. Innovindo Bumi Mandiri melakukan pemagaran.
- Bahwa PT. Innovindo melakukan pemagaran sesuai dengan yang ada di sertipikat.
- Berdasarkan foto yang diajukan oleh Tergugat II, pagar yang dipasang oleh PT. Innovindo tidak menempel dengan tembok batu antara kiri dan kanan karena pagar prekon ada dibelakangnya lagi, sedangkan pagar batu itu adalah jembatan.
- Bahwa dari bukti T II-5, antara pagar menempel karena merupakan satu kesatuan. Pada bukti T II-6 dapat dilihat saat dibeli memang sudah ada pagar. Pagar yang dibangun oleh PT. Innovindo adalah yang ke arah dalam.
- Bahwa setelah dilakukan pemagaran oleh PT. Innovindo saksi masih sering ke lokasi.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Anggaran Dasar PT. Innovindo Bumi Mandiri.
- Bahwa Saksi pernah ikut terlibat pada saat lelang dilakukan. Penjual lelang ini adalah kurator bertindak atas nama PT. Effendi Textindo.
- Bahwa pemagaran yang Saksi ketahui adalah berdasarkan batas-batas dalam sertipikat No.10 yang sudah terbit sebelum lelang atas nama pemilik lama PT. Effendi Textindo.
- Bahwa pengukuran ulang dilakukan oleh BPN sesuai dengan batas-batas yang ada dalam sertipikat No. 10, pengukuran hanya melibatkan pihak BPN, Saksi tidak tahu apakah ada pihak lain yang hadir misalnya dari aparat setempat atau kelurahan yang hadir pada saat pengukuran.
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti T.I-10 yang menerangkan bahwa sertipikat No. 10 yang diakui itu sudah masuk boedel pailit.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah dalam pengukuran oleh BPN tersebut, BPN mengeluarkan Berita Acara khusus tentang pemasangan pagar.

Halaman 84 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



2. Saksi Yus Kurniawan, S.H., M.Hum.

- Bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan PT. Innovindo Bumi Mandiri sejak awal tahun 2015.
- Bahwa Saksi bertugas di bagian lapangan untuk mensurvey lokasi aset-aset yang sudah ada dan yang akan diperoleh.
- Bahwa PT. Innovindo Bumi Mandiri bergerak seperti di bidang property beli lahan kemudian dibangun lalu disewakan atau dijual.
- Bahwa Saksi mengetahui PT. Innovindo Bumi Mandiri mempunyai tanah di Jalan Industri Raya IV Blok AG No. 1 Desa Pasirjaya, Kec. Cikupa Tangerang Banten seluas 8 hektar yang berupa satu hamparan tidak terpotong-potong.
- Bahwa di atas tanah tersebut terdapat bangunan gudang seperti bekas gudang atau pabrik yaitu 3 (tiga) bangunan besar dan 2 (dua) bangunan kecil,
- Bahwa tanah milik Tergugat II tersebut diperoleh dari hasil lelang pada bulan September 2015 dari Tergugat I dengan harga Rp.135.000.000.000,00 (seratus tiga puluh lima milyar rupiah).
- Bahwa disamping kiri (dengan patokan bila menghadap ke jalan) tanah milik PT. Innovindo Bumi Mandiri ada tanah milik orang lain, di sebelah kanan juga ada sedikit tanah milik orang lain yaitu berada sebelum sungai.
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat T.II-5 berupa gambar lokasi tanah PT. Innovindo Bumi Mandiri berdasarkan Sertipikat HGB No. 10 (sis). Di gambar tersebut tanah PT. Innovindo Bumi Mandiri ditandai dengan garis kuning.
- Bahwa menurut sepengetahuan Saksi, sebelum dibeli oleh PT. Innovindo Bumi Mandiri belum ada pagar, utuh semua sampai di garis merah (Bukti T.II-5).
- Bahwa tanah Sertipikat HGB No. 10 milik Tergugat II, sertipikat No. 12 dan sertipikat HGB No. 1371 sudah dipagar dari ujung sungai (sertipikat HGB No. 1371) sampai ujung tanah yang berada didepan tanah sertipikat HGB No. 12 dipagar dengan pagar tembok, sebelah belakang berupa pagar tembok dan disamping kanan berupa pagar BRC.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT. Innovindo Bumi Mandiri setelah membeli tanah tersebut melakukan pengukuran ulang dan pemagaran sebatas luas tanah yang terdapat dalam sertipikat HGB No. 10. Hal ini Saksi ketahui dari pimpinan Saksi yaitu Saksi Jonathan karena pada saat pengukuran ulang Saksi tidak berada di tempat.
- Bahwa Saksi baru melakukan survey ke lapangan setelah pagar didirikan.
- Bahwa ada pagar tambahan yang didirikan oleh PT. Innovindo tetapi Saksi tidak ada di lokasi saat dibangun, Saksi mengetahuinya dari satpam.
- Bahwa disamping tanah PT. Innovindo masih ada tanah kosong lebarnya sekitar 12 meter dengan panjang ke belakang \pm 20 meter.
- Bahwa Saksi mengetahui foto-foto yang diperlihatkan pada bukti T.II-6.
- Bahwa gudang milik PT. Innovindo Bumi Mandiri yang berada di tanah HGB No. 10 sampai sekarang belum bisa digunakan karena ada gugatan dari Penggugat sehingga PT. Innovindo Bumi Mandiri mengalami kerugian.
- Bahwa pihak Direksi PT. Innovindo Bumi Mandiri pernah menyampaikan pemaparan PT. Innovindo mengalami kerugian sekitar Rp.135.000.000.000,00 (seratus tiga puluh lima milyar rupiah).
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat neraca keuangan maupun laporan keuangan dari akuntan publik PT. Innovindo Bumi Mandiri.
- Bahwa Saksi mengetahui jumlah kerugian PT. Innovindo Bumi Mandiri dari Direksi bukan karena melihat dokumen-dokumen transaksi atau keuangan PT. Innovindo Bumi Mandiri.
- Bahwa di atas tanah HGB No. 12 ada jalan keluar masuk dari kampung sampai ke jalan raya. Penggugat bisa masuk ke Tergugat II lewat jalan tersebut.
- Bahwa jalan kampung tersebut menempel dengan HGB No. 12 tertutup oleh tembok sendiri bukan tembok orang lain sehingga kalau mau dibuka bisa saja.
- Bahwa Saksi melakukan survey terakhir ke lokasi HGB No. 10 setelah dilakukan pemagaran oleh PT. Innovindo Bumi Mandiri.
- Bahwa di atas tanah HGB No. 12 tidak ada bangunan hanya hamparan tanah kosong yang ditumbuhi rumput.

Halaman 86 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada orang yang datang melihat tanah HGB No. 12.
- Bahwa akses masuk ke tanah HGB No. 10 hanya ada 1 pintu.
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertipikat HGB No. 12 sebagaimana dalam bukti P-2 maupun Sertipikat HGB No. 01371 sebagaimana dalam P-3.
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti P-1 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44 antara Indra Gunawan mewakili PT. Effendi Textindo kepada Ngudi Tri Lestari.
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti T.I-10 yang menyebutkan bahwa SHGB No. 12/Desa Pasir Jaya dan SHGB No. 01371/Desa Pasir Jaya merupakan boedel pailit PT. Effendi Textindo.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada atau tidak Sertipikat Hak Guna Bangunan yang ikut terlelang.

Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak masing-masing menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing mengajukan kesimpulan tanggal 14 Maret 2017 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang, selanjutnya mereka menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat atau termuat dalam Berita Acara Sidang dianggap pula termuat sebagai bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

A. DALAM KONPENSI

1. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui jawabannya mengajukan eksepsi yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 87 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, secara terang dan jelas obyek lelang adalah merupakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) a.n. PT. Effendi Textindo ex. barang jaminan/agunan yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation;
- Bahwa, sehingga dengan demikian Tergugat I dapat bertindak bebas dan/atau tidak memerlukan izin pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal melakukan penjualan lelang terhadap ex. barang jaminan/agunan yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation dan tidak memerlukan izin dari pihak lain in casu Penggugat;
- Bahwa, karena pelaksanaan lelang eksekusi terhadap harta pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus- PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014, maka masuk yurisdiksi Pengadilan Niaga sedangkan mengenai sengketa kepemilikan masuk yurisdiksi Pengadilan Negeri;
- Bahwa, quad non apabila benar Penggugat mendalilkan selaku pemilik atas:
- Sebidang tanah kosong seluas 4.590 m2 (empat ribu limaratus sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan tanda bukti Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya;
- Sebidang tanah kosong seluas 268 m2 berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 Tertanggal 19 Mei 2005, dengan tanda bukti Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya;
- Dengan mendasarkan pada transaksi jual beli yang dituangkan dalam Akta Authentic dengan Pihak PT. Effendi Textindo, yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012 hal tersebut menunjukkan dan membuktikan bahwa:
- PT. Effendi Textindo dinyatakan Pailit dengan segala akibat hukumnya terhitung sejak Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus- PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014, maka konsekuensi yuridisnya Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya, masih tertulis atas nama pemegang hak PT. Effendi Textindo maka masuk sebagai Boedel Pailit;

Halaman 88 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

- Seharusnya Penggugat selaku pemegang hak Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya, mendaftarkan selaku Kreditor terhadap PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit);
- Bahwa, oleh karena Penggugat hingga saat ini tidak pernah mendaftarkan dirinya sebagai Kreditor, maka Penggugat selaku pemegang hak (bukan sebagai pemilik) tidak mempunyai kualitas hak untuk mengajukan gugatan a quo dengan mendasarkan hak kepemilikan atas sertifikat dimaksud;
- Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, menunjukkan dan membuktikan Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan terhadap obyek lelang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) atas nama PT. Effendi Textindo, sehingga dengan demikian patut menurut hukum Gugatan PENGUGAT dalam perkara ini *haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-1** yang diajukan oleh Penggugat berupa Pengikatan Jual Beli atas tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (**bukti P-2**) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (**bukti P-3**), diketahui tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari PT. Effendi Textindo pada tanggal 30 Maret 2012;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan **bukti T.I-1** yang diajukan oleh Tergugat I yang merupakan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Jakarta Pusat diketahui PT. Effendi Textindo telah dibebani Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) pada tanggal 3 Maret 2014 dengan Pemohon PKPU adalah Lembaga Pembayaran Ekspor Indonesia atau Indonesia Exim Bank, dan selanjutnya berdasarkan **bukti T.I-2**, diketahui kepada Tim Pengurus diperintahkan untuk mengumumkan putusan PKPU (**bukti T.I-1**) dalam 2 (dua) surat kabar;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan **bukti T.I-3** yang merupakan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Jakarta Pusat, diketahui PT. EFFENDI TEXTINDO telah dinyatakan Pailit pada tanggal 27 Nopember 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti T.I-4** yang diajukan oleh Tergugat I berupa Penetapan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Jakarta Pusat tanggal

Halaman 89 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

28 November 2014, diketahui Tim Kurator telah diperintahkan untuk mengumumkan dalam 2 (dua) surat kabar tentang keadaan Pailit PT. EFFENDI TEXTINDO sebagaimana **bukti T.I-3**;

Menimbang, bahwa setelah melalui proses akhirnya PT. EFFENDI TEXTINDO telah dinyatakan dalam keadaan Insolvensi dengan segala akibat hukumnya sebagaimana **bukti T.I-5** berupa Penetapan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Jakarta Pusat tanggal 8 Januari 2015;

Menimbang, bahwa oleh karena PT. EFFENDI TEXTINDO telah dinyatakan dalam keadaan Insolvensi, proses selanjutnya akan dilakukan lelang atas harta benda milik PT. EFFENDI TEXTINDO dengan cara menetapkan apa saja yang menjadi boedel pailit;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-4** yang diajukan oleh Penggugat berupa Pengumuman Lelang Ulang Harta Pailit PT. EFFENDI TEXTINDO pada harian KOMPAS tanggal 7 September 2015, diketahui harta tidak bergerak milik PT. EFFENDI TEXTINDO yang akan dilelang adalah berupa tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (sis) di Tangerang seluas 79.632 M2 yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu kepada Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia dan Marubeni Corporation, dan sesuai pula dengan **bukti T.I-8** yang diajukan oleh Tergugat I dan **bukti T.II-1** yang diajukan oleh Tergugat II berupa Risalah Lelang yang mana diketahui Tergugat II adalah pembeli atas tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (sis) di Tangerang seluas 79.632 M2 yang menjadi objek lelang;

Menimbang, bahwa dari uraian sebagaimana tersebut di atas diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Tanah yang menjadi objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (**bukti P-2**) dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (**bukti P-3**), dibeli oleh Penggugat dari PT. Effendi Textindo sebelum PT. Effendi Textindo dinyatakan Pailit;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (**bukti P-2**) dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (**bukti P-3**) tidak termasuk dalam boedel pailit;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak

Halaman 90 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (**bukti P-2**) dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (**bukti P-3**) bukanlah merupakan boedel pailit dan telah terbukti pula dibeli oleh Penggugat sebelum PT. EFFENDI TEXTINDO dinyatakan Pailit, maka walaupun kedua tanah tersebut masih tercatat atas nama PT. EFFENDI TEXTINDO hal tersebut dikarenakan semata-mata belum dilakukan proses balik nama, namun secara hukum tanah tersebut telah sah menjadi milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua tanah sebagaimana Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (**bukti P-2**) dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (**bukti P-3**) telah sah menjadi milik Penggugat, maka secara hukum Penggugat mempunyai Legal Standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo dengan dalil sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat, tentang apakah gugatan tersebut dapat dikabulkan atau sebaliknya hal tersebut telah menyangkut materi perkara dan akan dibuktikan kemudian;

Menimbang, bahwa selanjutnya perlu dijelaskan gugatan yang diajukan Penggugat adalah mempermasalahkan tentang telah dimasukkannya objek perkara menjadi boedel pailit dan/atau mengenai akses jalan ke dalam tanah yang telah yang telah dibeli Penggugat dari PT. EFFENDI TEXTINDO sebagaimana Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (**bukti P-2**) dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (**bukti P-3**) bukan menyangkut hutang piutang, sehingga tidak ada landasan hukumnya Penggugat harus mendaftarkan diri menjadi Kreditur, oleh karenanya beralasan hukum Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang bersifat umum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukan gugatan melawan hukum yang bersifat khusus dengan menggunakan Lembaga Actio Pauliana sebagaimana Pasal 41 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU, oleh karenanya apa yang telah diterangkan oleh Ahli **Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N.** yang diajukan oleh Tergugat I yang menyatakan Penggugat harus mempergunakan Lembaga Actio Pauliana dalam mengajukan gugatannya adalah tidak beralasan hukum, sehingga keterangan ahli tersebut beralasan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan mempunyai Legal Standing dalam mengajukan gugatan terhadap para Tergugat dan Turut Tergugat, maka secara hukum eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I adalah

Halaman 91 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



tidak beralasan dan oleh karenanya eksepsi menyangkut hal tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Mengenai Gugatan PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) :

- Bahwa pada bagian POSITA gugatannya, huruf "B", angka (6) dan (7), PENGUGAT mendalilkan (*kami kutip*):
 - Bahwa Penggugat dan PT. Effendi Textindo telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012.
 - Bahwa *berdasarkan akta otentik tersebut*, telah disepakati bahwa PT. Effendi Textindo menjual kepada Penggugat beberapa bidang tanah dengan detail dan rincian sebagai berikut:
 1. *Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan*
 2. *Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").*
 - Bahwa dari dalil tersebut, telah jelas transaksi/perjanjian jual beli antara PENGUGAT dengan PT. Effendi Textindo dilakukan secara formil yaitu dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - Bahwa oleh karena transaksi/perjanjian jual beli antara PENGUGAT dengan PT. Effendi Textindo dilakukan secara formil, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat dan menandatangani transaksi jual beli antara PENGUGAT dengan PT. Effendi Textindo secara yuridis formil adalah pihak yang ikut menandatangani transaksi/perjanjian Jual Beli itu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena secara formil, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pihak yang ikut menandatangani transaksi/peraniian Jual Beli antara PENGGUGAT dengan PT. Effendi Textindo, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.
- Bahwa penarikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut adalah untuk membuktikan kebenaran dan keabsahan atas transaksi jual beli antara PENGGUGAT dengan PT. Effendi Textindo agar penyelesaian perkara ini dapat diselesaikan secara terang, tuntas dan sempurna.
- Bahwa oleh karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil yaitu kurang pihak (Plurium Litis Consortium) yang mengakibatkan perkara ini tidak dapat diselesaikan secara terang, tuntas dan sempurna.
- Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT cacat formil yaitu kurang pihak (Plurium Litis Consortium), maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca seluruh gugatan Penggugat, dapat diketahui gugatan yang diajukan bukanlah menyangkut keabsahan jual beli tanah yang dilakukan dengan PT. EFFENDI TEXTINDO melainkan menyangkut dimasukkannya objek perkara menjadi boedel pailit dan/atau telah terganggunya akses jalan menuju ke tanah yang dibeli Penggugat dikarenakan Pembeli lelang telah memagar sekeliling tanah yang dibelinya dari proses lelang atas pailitnya PT. EFFENDI TEXTINDO, maka dengan tidak diikutsertakannya PPAT yang membuat Akte jual beli tanah antara Penggugat dengan PT. EFFENDI TEXTINDO tidaklah menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak, oleh karenanya eksepsi Tergugat II menyangkut hal tersebut adalah tidak berdasar hukum, sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Mengenai Gugatan tidak jelas dan kabur (OBSCUUR LIBEL) karena antara Dalil (POSITA) dengan tuntutan/permohonan (PETITUM) dalam gugatan PENGGUGAT tidak saling mendukung.
 - Bahwa pada bagian POSITA gugatannya, huruf "B", angka (6) dan (7), PENGGUGAT mendalilkan (*kami kutip*):

Halaman 93 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



- Bahwa Penggugat dan PT. Effendi Textindo telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik vana dibuat oleh dan dihadapan Notaris / Peiabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012.

- Bahwa *berdasarkan akta otentik tersebut*, telah disepakati bahwa PT. Effendi Textindo menjual kepada Penggugat beberapa bidang tanah dengan detail dan rincian sebagai berikut:

1. *Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan*
2. *Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").*

- Bahwa dari dalil PENGGUGAT pada angka (6) dan (7) bagian POSITA, yang diuraikan diatas, PENGGUGAT terlihat jelas PENGGUGAT hanya menjelaskan:

..... yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang

..... berdasarkan akta otentik tersebut, telah disepakati bahwa PT. Effendi Textindo menjual kepada Penggugat

Dan tidak menyebutkan/menguraikan Jenis Akta dan Nomor Akta serta Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang membuat dan menandatangani transaksi jual beli antara PENGGUGAT dengan PT. Effendi Textindo, atas tanah yang dinyatakan sebagai milik PENGGUGAT.

- Bahwa penyebutan/penguraian Jenis Akta dan Nomor Akta serta siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah, sangatlah penting dalam pengajuan gugatan dalam perkara ini, karena hal itu akan membuat gugatan PENGGUGAT menjadi jelas dan terang termasuk Kapasitas (Legal Standing) dari PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak menyebutkan/menguraikan Jenis Akta dan Nomor Akta serta Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka:
- Tidak ada Dasar Hukum (*Rechtelijke Ground*) yang menjelaskan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II berkaitan dengan materi atau objek sengketa.
- Tidak ada Dasar Fakta (*Feitelijke Ground*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan materi atau objek perkara dengan TERGUGAT II.

Menimbang, bahwa mengenai Legal Standing Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo telah dipertimbangkan dalam membahas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, oleh karenanya dengan mengambil alih pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat II menyangkut hal tersebut adalah tidak beralasan hukum dan sudah selayaknya eksepsi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang Penggugat tidak menyebutkan/menguraikan Jenis Akta dan Nomor Akta serta siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur sepanjang Akta tersebut diajukan sebagai bukti, dan ternyata Penggugat telah mengajukannya sebagai bukti P-1, oleh karenanya eksepsi Tergugat II menyangkut hal tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa selain itu, meskipun pada bagian POSITA gugatannya, huruf "B", angka (6) dan (7), PENGGUGAT mendalilkan:

"Bahwa Penggugat dan PT. Effendi Textindo telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012 dan berdasarkan akta otentik tersebut, telah disepakati bahwa PT. Effendi Textindo menjual kepada Penggugat beberapa bidang tanah dengan detail dan rincian sebagai berikut:

1. Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185

Halaman 95 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan

2. Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").

Akan tetapi pada bagian PETITUM gugatannya, PENGUGAT sama sekali tidak meminta/memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan:

- "Menyatakan bahwa PENGUGAT adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah yaitu:
 1. Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan
 2. Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").
- Bahwa dengan tidak meminta/memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan:
- Menyatakan bahwa PENGUGAT adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah yaitu:
 1. Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan
 2. Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan

Halaman 96 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").

Maka secara yuridis formal, tidak ada dalil-dalil kongkrit yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II, yang merupakan dasar serta alasan dari pada tuntutan (POSITA/ midellen van den eis) dengan PETITUM (tuntutan).

Menimbang, bahwa walaupun dalam petitum gugatan tidak disebutkan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371"), hal tersebut menurut Majelis Hakim tidak menjadikan gugatan kabur sebab gugatan yang hanya dalam positanya menerangkan objek sengketa adalah milik Penggugat dan selanjutnya dalam petitum hanya memohonkan agar segala perbuatan menyangkut milik Penggugat tersebut adalah tidak sah dapat dibenarkan, oleh karenanya eksepsi Tergugat II menyangkut hal tersebut adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam eksepsinya Tergugat II mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa selain itu, dalam gugatannya PENGUGAT sama sekali tidak menguraikan hubungan hukumnya secara langsung dengan Pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I atas tanah milik TERGUGAT II yang terletak di Jalan Industri Raya IV. Blok AG No. 1. Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat), sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 yang dibeli oleh TERGUGAT II melalui Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015, sebagai OBJEK LELANG, karena:
- PENGUGAT bukan peserta Lelang.

Halaman 97 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah OBJEK LELANG bukan milik PENGGUGAT.
- Pelaksanaan Lelang yang dilakukan secara sah, tidak ada kaitan/ hubungan hukum dengan PENGGUGAT.
- Tanah yang diakui sebagai milik PENGGUGAT, tidak ikut dilelang.
- PENGGUGAT tidak mempunyai hak sedikitpun atas Hasil Lelang.
- Bahwa dengan tidak diuraikannya hubungan hukum antara PENGGUGAT TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II terkait dengan pelaksanaan Lelang atas OBJEK LELANG, sebagaimana pada angka (7) huruf (a), (b), (c), (d) dan (e) diatas maka secara yuridis formal tidak ada dalil-dalil kongkrit yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, yang merupakan dasar serta alasan dari pada tuntutan (POSITA/midellen van den eis) dengan PETITUM (tuntutan).
- Bahwa selain itu juga, dalam gugatannya, PENGGUGAT tidak menyebutkan/menjelaskan menguraikan dimana letak/lokasi dan batas-batas tanah yang diakui sebagai tanah miliknya.
- Bahwa dengan tidak menyebutkan/menjelaskan/menguraikan dimana letak/lokasi dan batas-batas tanah yang diakui sebagai tanah miliknya, maka secara yuridis formal, tidak diketahui secara jelas dan pasti dimana letak/lokasi dan batas-batas tanah yang diakui PENGGUGAT sebagai tanah miliknya, yang mengakibatkan gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel) dan karenanya sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi/Putusan MA-RI No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979. yang menyatakan:

"Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."

- Bahwa meskipun dalil PENGGUGAT pada bagian POSITA:
 - TIDAK MENYEBUTKAN / MENGURAIKAN Jenis Akta dan Nomor Akta serta Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka:
 - Tidak ada Dasar Hukum (Rechtelijke Ground) yang menjelaskan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan materi dan atau obyek yang disengketakan, dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II

Halaman 98 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



berkaitan dengan materi atau objek sengketa.

- Tidak ada Dasar Fakta (*Feitelijke Ground*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara PENGUGAT dengan materi atau objek perkara dengan TERGUGAT II.
- Tidak meminta/memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan:

"Menyatakan bahwa PENGUGAT adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah yaitu:

1. Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan
2. Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").

Yang mana secara yuridis formal, tidak ada dalil-dalil kongkrit yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II, yang merupakan dasar serta alasan dari pada tuntutan (POSITA/midellen van den eis) dengan PETITUM (tuntutan).

- Tidak menguraikan secara langsung hubungan hukum dengan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I atas tanah milik TERGUGAT II yang terletak di Jalan Industri Raya IV, Blok AG No. 1. Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa. Tangerang. Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat), sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995, yang dibeli oleh TERGUGAT II melalui Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015, sebagai OBJEK LELANG, karena:
 - PENGUGAT bukan peserta Lelang.
 - Tanah OBJEK LELANG bukan milik PENGUGAT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pelaksanaan Lelang yang dilakukan secara sah, tidak ada kaitan / hubungan hukum dengan PENGUGAT.
- Tanah yang diakui sebagai milik PENGUGAT, tidak ikut dilelang.
- PENGUGAT tidak mempunyai hak sedikitpun atas Hasil Lelang.
- Tidak menyebutkan/menjelaskan/menguraikan dimana letak/lokasi dan batas-batas tanah yang diakui sebagai tanah miliknya, yang mana berdasarkan Yurisprudensi/Putusan MA-RI No. 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 yang menyatakan:

"Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."

Akan tetapi PENGUGAT telah memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk memutuskan sebagaimana tercantum dalam PETITUM gugatannya, baik bagian Provisi maupun Pokok Perkara.

- Bahwa dari fakta hukum pada angka (11) diatas, terbukti tidak ada hubungan hukum antara dalil PENGUGAT pada bagian POSITA dan PETITUM gugatannya bahkan antara POSITA dan PETITUM tidak saling mendukung.
- Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, haruslah diuraikan secara jelas dan terang dalam POSITA dari gugatan.
- Bahwa penguraian hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT dalam POSITA (FUNDAMENTUM PETENDI) adalah merupakan syarat mutlak dari suatu isi gugatan yang ditetapkan dalam pasal 8 No. 3 Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV), yaitu:
 - Identitas para pihak
 - Dalil-dalil kongkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan dari pada tuntutan/Posita (midellen van den eis).
 - Tuntutan (Petitum)

(Vide Hukum Acara Perdata Indonesia, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., Edisi Kedua, 1985, Penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 35, alinea pertama).

Halaman 100 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila dalam suatu gugatan, tidak diuraikan secara jelas hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, yang berkaitan dengan materi atau objek sengketa, maka gugatan tersebut menjadi tidak jelas/kabur (Obscur Libel).

Hal ini sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Keenam, Penerbit Sinar Grafika, Oktober 2007, halaman 58, alinea pertama huruf a, yang untuk lebih jelasnya kami kutip:

b. Unsur Fundamentum Petendi:

"..... Fundamentum Petendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memuat dua unsur ;

- Dasar Hukum (Rechtelijke Ground).

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara:

PENGGUGAT dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT berkaitan dengan materi atau objek sengketa.

- Dasar Fakta (Feitelijke Ground)

Memuat penjelasan pernyataan mengenai:

fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak TERGUGAT.

Atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan PENGGUGAT

- Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT:
 - Tidak ada Dasar Hukum (Rechtelijke Ground) yang menjelaskan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II berkaitan dengan materi atau objek sengketa.
 - Tidak ada Dasar Fakta (Feitelijke Ground) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan materi atau objek

Halaman 101 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



perkara dengan TERGUGAT II.

- Tidak ada dalil-dalil kongkrit yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, yang merupakan dasar serta alasan dari pada tuntutan (POSITA/middelen van den eis) dengan PETITUM (tuntutan) sebagaimana ditetapkan dalam pasal 8 No. 3 Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV), membuktikan bahwa antara POSITA dan PETITUM dalam gugatan PENGGUGAT tidak saling mendukung yang mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak jelas/Kabur (Obscuur Libel).

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat halaman 5 nomor 15 disebutkan "Bahwa saat dialaksanakannya lelang oleh Turut Tergugat I, bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat berupa HGB No,12 dan HGB No.01371 ikut atau disatukan dengan HGB No.10 (sis) sebagai objek lelang yang dijual kepada Tergugat II. Hal ini terbukti secara faktual di lapangan dimana kedua bidang tanah tersebut ternyata dipagari sehingga menjadi satu kesatuan dengan objek lelang (in casu HGB No.10 sis);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dalam jawabannya pada halaman 7 nomor 12.1 menyebutkan: " PT. EFFENDI TEXTINDO dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya terhitung sejak putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 Nopember 2014, maka konsekwensi yuridisnya Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12. Desa Pasir Jaya dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya masih tertulis atas nama pemegang hak PT. EFFENDI TEXTINDO maka masuk sebagai boedel pailit;

Menimbang, bahwa dari penjelasan sebagaimana tersebut di atas maka dalil gugatan Penggugat adalah sinkron dengan dalil bantahan Tergugat I, sehingga ada hubungan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat maupun Turut Tergugat khususnya dengan Tergugat II selaku pembeli lelang, oleh karenanya eksepsi Tergugat menyangkut hal tersebut adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tentang dalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak menjadikan gugatan kabur sepanjang dalam gugatan ada menyebutkan alas hak berupa Sertifikat, dan dalam gugatan Penggugat dalam positanya ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan tanah sebagaimana sertifikat HGB No. 12 dan sertifikat HGB nomor 01371, oleh karenanya eksepsi Tergugat II menyangkut hal tersebut adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi agar TURUT TERGUGAT I UNTUK DIKELUARKAN SEBAGAI PIHAK dengan dalil sebagai berikut:

- Bahwa yang dijadikan pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah terkait dengan SHGB No.12 dan SHGB No.01371 sebagai bagian dari areal SHGB No 10 sisa karena kedua tanah tersebut dipagari dalam satu kawasan pabrik. Adapun keikutsertaan Turut Tergugat I dalam gugatan a quo karena adanya permohonan Tergugat I kepada Turut Tergugat I untuk melakukan pelelangan. Oleh karena itu, kedudukan Turut Tergugat I dalam permasalahan a quo hanyalah sebagai instansi perantara penjualan lelang yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.
- Bahwa dikarenakan yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam pokok permasalahan a quo adalah tindakan Tergugat I yang terkait dengan SHGB No.12 dan SHGB No.01371 sebagai bagian dari areal SHGB No. 10 sisa, maka sangat tidak tepat dan keliru apabila Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat I dalam gugatannya.
- Bahwa Turut Tergugat I merupakan pihak yang tidak terkait sama sekali dengan pokok permasalahan dalam gugatan a quo. Oleh karena itu, gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah keliru, maka sudah sepatutnya gugatan a quo ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak beralasan hukum sebab dalam petitum gugatan Penggugat ada dimintakan untuk menyatakan tidak sah produk lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II dalam jawaban telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Diskualifikasi In Persona (*Persona In Standi Judicio*)

- Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan belum sebagai pihak yang berhak dan ataupun berkepentingan dengan objek a quo, sebab

Halaman 103 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari seluruh posita maupun petitum Penggugat tidak menguraikan alat bukti/alas hak/dasar perolehan yang kuat yang sah menurut Undang-Undang, yang dapat dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat dan belum sebagai pihak yang telah memiliki hak atas obyek perkara.

- Bahwa Penggugat pada posita angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) halaman 3 (tiga) pada pokoknya mendalilkan telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dan dituangkan dalam suatu otentik yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT atas objek a quo yaitu:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12/Pasir Jaya, Gambar Situasi tanggal 21 Juni 1996 No. 16185/1996 seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi); dan
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1371 Surat Ukur tanggal 19 Mei 2005 No. 01/Pasir Jaya/2005 seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan);
- Bahwa berdasarkan data Buku Tanah pada Turut Tergugat II, terhadap kedua sertipikat tersebut di atas, saat ini masih tercatat atas nama PT. Effendi Textindo.
- Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Jo. Pasal 40 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya peralihan hak atas tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya dimaksud kepada para pihak yang bersangkutan.
- Bahwa berdasarkan Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah "Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam

Halaman 104 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



peraturan ini.

- Dengan demikian karena klaim kepemilikan bidang tanah yang diajukan oleh Penggugat, akan tetapi terhadap bukti perolehan hak atas tanah Penggugat belum pernah didaftarkan pencatatan peralihan hak atas tanahnya pada Turut Tergugat II, maka Penggugat dapat dikategorikan belum memiliki hak atau belum selaku pemilik ataupun belum memiliki kepentingan dari objek perkara dan sudah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I menyangkut legal standing Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo telah dinyatakan secara hukum Penggugat memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan, oleh karenanya eksepsi Turut Tergugat II menyangkut hal tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada intinya mendalilkan sebagai pemilik 2 bidang tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Pasir Jaya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1371/Pasir Jaya, yang diperoleh berdasarkan jual-beli yang dituangkan dalam suatu akta otentik, dibuat dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal 30 Maret 2012;
- Bahwa dari seluruh posita gugatan Penggugat yang pada intinya Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai batas-batas dari tanah yang merasa milik Penggugat, dari mulai merasa menjadi milik Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan secara jelas dan terinci, sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik Penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (*obscur libel*), karena tidak dapat menerangkan dengan baik dan benar data yuridisnya maupun kepastian tata letak lokasi dari fisik tanah yang merasa milik Penggugat;
- Bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas tanah yang merasa milik Penggugat dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya, seperti

Halaman 105 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



sebelah utara dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah timur dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah selatan dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, dan sebelah barat dahulu milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa sehingga jelas dari batas-batas kepemilikannya tersebut, dengan disertai alat bukti yang menjadi fakta hukum;

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA - RI No. 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa "Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa mengenai batas-batas tanah yang tidak disebutkan dalam gugatan, hal tersebut telah dipertimbangkan Majelis Hakim menyangkut eksepsi Tergugat II, oleh karenanya eksepsi Turut Tergugat II menyangkut hal tersebut adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium* (tidak lengkap penarikan sebagai pihak),

- Bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, sebab apabila merujuk pada materi dalam surat gugatan Penggugat yang dijadikan dasar gugatan, pada posita angka 6 (enam) halaman 3 (tiga) yang mendalilkan "Bahwa Penggugat dan PT. Effendi Textindo telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012";
- Bahwa dalam pembuatan akta otentik dimaksud tentunya ada subjek/pihak-pihak yang terlibat didalamnya, salah satunya adalah Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah-nya;
- Bahwa seharusnya Penggugat mengikutsertakan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terlibat dalam pembuatan akta otentik dimaksud;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 Jo. No. 365 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985 Jo. No. 546 K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus



1985, yang pada intinya menyatakan "*Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak*";

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini juga telah dipertimbangkan saat mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, oleh karenanya eksepsi Turut Tergugat II menyangkut hal tersebut adalah tidak berdasar hukum dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Dalam Provisi

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat ada memohonkan untuk memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, Kuasanya, atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun, untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Agar Tergugat I tidak melakukan pembagian hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;
2. Agar Tergugat II tidak memindahkan mesin-mesin dan peralatan yang terletak di dalam pabrik PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) yang menjadi Objek Lelang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;
3. Agar Turut Tergugat I tidak menerbitkan risalah hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015, dalam bentuk apapun kepada siapapun
4. Agar Turut Tergugat II tidak melakukan atau menerima pendaftaran tanah HGB No. 10 (Sisa), HGB No. 12 dan HGB No. 01371 terkait dengan Lelang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;

hingga adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini.

5. Menyatakan hukumnya putusan Provisi dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan (*verzet*).

Menimbang, bahwa selama persidangan hingga putusan akhir dibacakan, Majelis Hakim tidak ada melakukan tindakan sebagaimana yang dimohonkan oleh Penggugat dalam bentuk Provisi oleh karenanya beralasan hukum untuk menyatakan menolak permohonan Provisi tersebut;



3. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya yang menjadi objek permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai 2 (dua) bidang tanah terletak di Desa Pasir Jaya Tangerang sebagaimana tercatat dalam masuknya HGB No. 12 dan HGB No. 01371, yang mana Penggugat mendalilkan sebagaimana terurai di atas namun pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan PT. Effendi Textindo telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012 yakni:
 1. Sebidang tanah kosong seluas 4.590 m² (empat ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12"); dan
 2. Sebidang tanah kosong seluas 268 m² (dua ratus enam puluh delapan meter persegi), berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").
- Bahwa saat dilaksanakannya lelang oleh Turut Tergugat I, bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat berupa HGB No. 12 dan HGB No. 01371 ikut atau disatukan dengan HGB No. 10 (Sisa) sebagai Objek Lelang yang dijual kepada Tergugat II. Hal ini terbukti secara faktual di lapangan, dimana kedua bidang tanah tersebut ternyata dipagari sehingga menjadi satu kesatuan dengan Objek Lelang (*in casu* HGB No. 10 (Sisa)).
- Bahwa dengan turut masuknya HGB No. 12 dan HGB No. 01371 sebagai Objek Lelang yang dijual kepada Tergugat II, menunjukkan suatu fakta yang tidak terbantahkan bahwa Tergugat I telah lalai dalam melakukan inventarisasi terhadap harta kekayaan PT Effendi Textindo (Dalam Pailit). Dan kelalaian Tergugat I tersebut telah merugikan kepentingan Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah atas HGB No. 12 dan HGB No. 01371,



karena Penggugat telah kehilangan akses terhadap kedua bidang tanah yang telah dimiliki dan dikuasainya tersebut.

- Bahwa tidak terbantahkan, pada azasnya apabila Tergugat I selaku kurator melakukan kesalahan atau kelalaian dalam melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit, maka ia mestilah bertanggungjawab atas kesalahan atau kelalaian tersebut. Adapun azas atau prinsip tersebut diatur dalam Pasal 72 Undang-undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban pembayaran Utang yang dapat dikutip sebagai berikut:

"Kurator bertanggung jawab terhadap kesalahan atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit."

Berdasarkan ketentuan hukum di atas, apabila yang dirugikan adalah harta pailit maka Tergugat I selaku Kurator wajib bertanggungjawab, apalagi bila pelaksanaan tugas pengurusan dan/atau pemberesan (berupa inventarisasi harta pailit) yang mengandung kelalaian atau kesalahan tersebut membawa kerugian bagi pihak lain (pihak ketiga), sungguh terang Tergugat I wajib mempertanggungjawabkan kelalaian atau kesalahannya secara perdata sesuai dengan ketentuan hukum Pasal 1365 jo. 1366 KUH Perdata, tanpa terlepas dari pertanggungjawaban secara pidana.

- Berdasarkan fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas serta dengan mengingat ketentuan hukum yang mengatur Tergugat I wajib mempertanggungjawabkan kerugian akibat kesalahan atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit, sungguh layak dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum beserta segala akibat hukumnya.
- Bahwa sebagaimana yang tercantum dengan jelas pada Pengumuman Lelang, Turut Tergugat I merupakan pelaksana lelang terhadap HGB No. 10 (Sisa) beserta objek lelang lainnya atas prakarsa dari Tergugat I dalam rangka pemberesan harta pailit dari PT Effendi Textindo (Dalam Pailit).
- Bahwa sebelum pelaksanaan kegiatan lelang tersebut, Tergugat I ternyata telah memberikan data yang tidak benar kepada Turut Tergugat I. Apabila Tergugat I menyerahkan data (informasi) yang benar kepada Turut Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, Turut Tergugat I tentunya akan mengetahui bahwa di dalam areal pabrik yang disebut Tergugat I sebagai HGB No. 10 (Sisa) secara faktual terdapat HGB No. 12 dan HGB No. 01371 yang letaknya memang berhimpitan langsung dengan (bahkan terkurung dalam) HGB No. 10 (Sisa) tersebut.

Lebih lanjut, secara logika Turut Tergugat I sebagai suatu kantor lelang tentunya tidak akan mau dijadikan sebagai perantara untuk menjual areal pabrik yang dikiranya hanya terdiri atas HGB No. 10 (Sisa) (padahal terdapat HGB No. 12 dan HGB No. 01371).

- Bahwa selain itu, Turut Tergugat II pun telah lalai dalam melakukan pemeriksaan terhadap Objek Lelang HGB No. 10 (Sisa), baik pemeriksaan dokumen (buku tanah) maupun pemeriksaan fisik tanah secara faktual di lapangan. Terlebih, Turut Tergugat II pun sebenarnya memiliki data dan akses sepenuhnya atas informasi mengenai HGB No. 10 (Sisa) dan bidang-bidang tanah di sekitarnya.
- Bahwa hukum pertanahan di Indonesia telah mengatur secara jelas mengenai suatu hak yang pada dasarnya memberikan perlindungan terhadap tanah-tanah yang terkurung dengan tanah milik orang lain, yaitu yang biasa disebut pengabdian pekarangan (*hak servituut*), yang diatur dalam Pasal 674 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") sebagai berikut:

"pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain"

- Bahwa asas atau prinsip mengenai *Hak Servituut* ini telah dituangkan lebih jelas pada Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah ("PP No.40"), sebagai berikut:

"jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan ke luar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu"

- Bahwa dengan adanya kelalaian terhadap pemenuhan ketentuan hukum di atas, sehingga merugikan kepentingan hukum Penggugat selaku pemilik

Halaman 110 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



atau pemegang hak yang sah atas HGB No. 12 dan HGB No. 01371, jelas tak terbantahkan Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) pada tanggal 14 September 2015, yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong (Turut Tergugat I *in casu*) dilakukan secara melawan hukum karena menggunakan data (informasi) yang tidak benar dari Tergugat I. Akibat lebih lanjut, lelang tersebut menjadi batal demi hukum.

- Berdasarkan uraian fakta dan ketentuan hukum di atas, sungguh beralasan secara hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan batal demi hukum hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) pada tanggal 14 September 2015 yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong (Turut Tergugat I *in casu*) dan segala akibat hukumnya.
- Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, HGB No. 12 dan HGB No. 01371 ikut termasuk atau disatukan secara faktual dengan Objek Lelang yang kemudian dibeli oleh Tergugat II melalui proses lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas prakarsa dari Tergugat I.
- Bahwa setelah dibelinya Objek Lelang oleh Tergugat II, Penggugat mendapati kenyataan akses Penggugat menuju HGB No. 12 dan HGB No. 01371 menjadi tidak ada. Hal tersebut dikarenakan satu-satunya akses menuju kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut adalah hanya dengan melalui Objek Lelang yang saat ini dipagari dan dikuasai oleh Tergugat II.
- Bahwa akibat hilangnya akses bagi Penggugat menuju HGB No. 12 dan HGB No. 01371 tersebut, Penggugat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah HGB No. 12 dan HGB No. 01371 secara ekonomis. Padahal, kedua bidang tanah tersebut terletak di lokasi yang sangat strategis untuk menjalankan kegiatan ekonomi (bisnis), khususnya manufaktur.
- Bahwa tidak dapat dimanfaatkannya kedua bidang tanah tersebut mengakibatkan Penggugat menderita kerugian, baik materiil maupun immateriil yang akan Penggugat uraikan pada bagian selanjutnya dalam Gugatan ini.
- Bahwa penghilangan akses Penggugat terhadap bidang tanah HGB No. 12 dan HGB No. 01371 tersebut hingga menyebabkan Penggugat menderita kerugian yang sangat besar, jelas-jelas bertentangan dengan asas fungsi sosial tanah yang tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat



atau orang lain. Adapun asas tersebut diakomodir dalam ketentuan hukum yang telah berlaku sejak zaman kolonial Belanda yaitu Pasal 667 KUH Perdata yang mengatur sebagai berikut:

"Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya."

- Bahwa setelah diberlakukannya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UU Pokok Agraria"), fungsi sosial atas suatu bidang tanah juga semakin ditegaskan dalam ketentuan hukum Pasal 6 UU Pokok Agraria yang mengatur sebagai berikut: *"Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial."*
- Bahwa, oleh karena perbuatan Tergugat II menghilangkan akses Penggugat terhadap bidang tanah HGB No. 12 dan HGB No. 01371 secara nyata melanggar atau bertentangan dengan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Pokok Agraria dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sungguh terang Tergugat II sebenarnya telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dengan demikian sungguh beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berserta segala akibat hukumnya.
- Bahwa akibat rangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Penggugat tidak dapat memanfaatkan bidang-bidang tanah HGB No. 12 dan HGB No. 01371 milik Penggugat, sehingga secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
- Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat akibat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah HGB No. 12 dapat dinilai sebesar Rp.3.222.180.000,- (tiga milyar dua ratus dua puluh dua juta seratus delapan puluh ribu rupiah), sedangkan akibat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah HGB No. 01371 dapat dinilai sebesar Rp.188.136.000,- (seratus delapan puluh delapan juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana uraian jumlah kerugian tersebut akan terbukti saat persidangan pembuktian dalam perkara *a quo*.

- Bahwa tidak hanya kerugian materiil, Penggugat pun mengalami kerugian immateriil akibat perasaan resah yang menyita waktu, tenaga dan pikiran sehubungan dengan perbuatan Para Tergugat, yang sesungguhnya tidak ternilai dengan uang, namun untuk memenuhi gugatan ini kiranya dapat dinilai sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).
- Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka Tergugat I dan Tergugat II wajib membayar ganti rugi atas kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat tersebut di atas secara tanggung renteng sebesar Rp.103.410.316.000,- (seratus tiga milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah).
- Bahwa untuk memaksa agar Tergugat I dan Tergugat II beritikad baik dalam kewajibannya, maka sudah cukup alasan untuk membebankan bunga sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata *jo. Staatsblaad* 1848 No. 22 sebesar 6% (enam persen) dari Rp.103.410.316.000,- (seratus tiga milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah) setiap tahunnya kepada Tergugat II dan Tergugat II.

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah membantahnya dengan mendalilkan sebagaimana telah diuraikan di atas dan dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa, sesuai dengan tugas Tergugat I yaitu untuk melakukan pemberesan harta pailit PT. Effendi Textindo, maka jauh sebelum lelang tersebut dilakukan, Tergugat I selaku kurator telah melakukan verifikasi atas harta pailit PT. Effendi Textindo, khususnya terhadap harta pailit berupa sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) (selanjutnya disebut "SHGB Nomor 10/Pasir Jaya") yang telah dilakukan pemeriksaan dan penelitian melalui perantara Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat II), baik mengenai lokasi, luas, dan batas-batasnya, bahkan Tergugat I telah melakukan pemeriksaan dan penelitian mengenai apakah terdapat sengketa atas tanah dan bangunan dimaksud;
- Bahwa, ternyata berdasarkan hasil pemeriksaan dan penelitian tersebut, diperoleh fakta bahwa benar bidang tanah seperti dimaksud dalam Sertifikat

Halaman 113 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa)/Pasir Jaya tersebut terdaftar atas nama PT. Effendi Textindo, dengan lokasi, luas dan batas-batas sesuai dengan Gambar Situasi dan/atau Surat Ukur yang tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa)/Pasir Jaya, sesuai dengan data fisik dan data yuridis seperti dimaksud dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk Lelang yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II;

- Bahwa, selanjutnya pada tanggal 7 September 2015, Tergugat I telah mengumumkan Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (Pailit) melalui surat kabar harian Kompas, bahwa salah satu harta pailit yang dijual melalui lelang adalah sebidang tanah dengan total luas tanah 79.632 M2 (tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) berikut bangunan ex. Pabrik yang berdiri diatas nya, terletak di jalan Industri Raya IV, Blok AG Nomor 1, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten, seperti diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) a.n. PT. Effendi Textindo yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation;
- Bahwa, dalam proses lelang tersebut, sesuai dengan peraturan pelaksanaan lelang, telah dilakukan kembali pemeriksaan dan penelitian terhadap seluruh obyek lelang, termasuk terhadap obyek lelang berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa)/Pasir Jaya tersebut, dengan hasil pemeriksaan dan penelitian tersebut yaitu baik mengenai lokasi, luas, dan batas-batasnya, sesuai dengan apa yang tertera dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa)/Pasir Jaya tersebut;
- Bahwa, berdasarkan uraian peristiwa dan fakta tersebut di atas menunjukkan dan membuktikan bahwa sebidang tanah berikut bangunan ex. pabrik yang berdiri diatasnya seperti diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa)/Pasir Jaya an. PT. Effendi Textindo sebagai obyek lelang, sama sekali tidak terdapat adanya persyaratan-persyaratan (diperlukan suatu izin) terkait dengan keberadaan bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya dan Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya;
- Bahwa, sehingga dengan demikian Tergugat I dapat bertindak bebas dan/atau tidak memerlukan izin pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal melakukan penjualan lelang terhadap ex. barang jaminan/agunan yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu

Halaman 114 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation;

- Bahwa, oleh karenanya penjualan lelang terhadap ex. barang jaminan/agunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa)/Pasir Jaya atas nama PT. Effendi Textindo) yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation sebagai obyek lelang, sama sekali tidak melanggar hak-hak subyektif Penggugat, sehingga dengan demikian Penjualan Lelang dimaksud sah menurut hukum;
- Bahwa, karena pelaksanaan lelang eksekusi terhadap harta pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus- PKPU/2014/PN. Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014, *maka masuk yuridiksi Pengadilan Niaga sedangkan mengenai sengketa kepemilikan masuk yuridiksi Pengadilan Negeri;*
- Bahwa, Tergugat I menegaskan kembali apabila benar Penggugat mendalilkan selaku pemilik atas:
 1. Sebidang tanah kosong seluas 4.590 m2 (empat ribu limaratus sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan tanda bukti Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya;
 2. Sebidang tanah kosong seluas 268 m2 berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 Tertanggal 19 Mei 2005, dengan tanda bukti Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya;

Dengan mendasarkan pada transaksi jual beli yang dituangkan dalam Akta Authentic dengan Pihak PT. Effendi Textindo, yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012, hal tersebut menunjukkan dan membuktikan bahwa:

- *PT. Effendi Textindo dinyatakan Pailit dengan segala akibat hukumnya terhitung sejak Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014, maka konsekuensi yuridisnya Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya, masih tertulis atas nama pemegang hak PT. Effendi Textindo maka masuk*

Halaman 115 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



sebagai Budel Pailit;

- *Seharusnya Penggugat selaku pemegang hak Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya, mendaftarkan selaku Kreditor terhadap PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit);*
- Bahwa, oleh karena Penggugat hingga saat ini tidak pernah mendaftarkan dirinya sebagai Kreditor, maka *Penggugat selaku pemegang hak (bukan sebagai pemilik)* tidak mempunyai kualitas hak untuk mengajukan gugatan a quo dengan mendasarkan hak kepemilikan atas sertifikat dimaksud;
- Bahwa, oleh karena Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan/atau tidak melanggar hak-hak subyektif Penggugat, maka tuntutan ganti kerugian Materiil dan Immateriil yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan ditolak dan/atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat, Tergugat II telah membantahnya dengan dalil-dalil sebagaimana telah diuraikan di atas dan dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa benar apa yang diakui oleh PENGUGAT pada bagian POSITA huruf "C", angka (10) dan (11), gugatannya, karena fakta hukum TERGUGAT II adalah Pemenang Lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I dan karenanya TERGUGAT II adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Industri Raya IV. Blok AG No. 1. Desa Pasir Jaya. Kecamatan Cikupa. Tangerang, Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat), sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995, yang dibeli oleh TERGUGAT II melalui Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015.
- Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada bagian POSITA huruf "C", angka (12), (13) dan (14), gugatannya, karena fakta hukum TERGUGAT II hanya melakukan pemagaran atas tanah yang menjadi hak TERGUGAT II berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995, yang dibeli oleh TERGUGAT II melalui Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015.
- Bahwa fakta hukum yang sebenarnya, dilapangan/dilokasi. pemagaran yang dilakukan ditanah milik TERGUGAT II sama sekali tidak menutup akses

Halaman 116 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



jalan (masuk keluar) ke tanah milik PENGGUGAT berdasarkan "HGB No. 12" dan "HGB No. 01371", karena dari tanah yang diakui PENGGUGAT sebagai miliknya untuk sampai ke jalan raya secara langsung dalam garis lurus masih terdapat tanah lain yang tidak diketahui oleh Tergugat II siapa pemiliknya apakah Penggugat atau pihak/orang lain.

- Bahwa berdasarkan fakta hukum dilapangan/dilokasi, terbukti PENGGUGAT tidak kehilangan akses jalan (masuk keluar) akibat pemagaran yang dilakukan oleh TERGUGAT II diatas tanah milik TERGUGAT II, tetapi jikalau/seandainya PENGGUGAT merasa kehilangan akses jalan (masuk keluar) ke tanah yang diakui miliknya, itu karena adanya pemagaran yang dilakukan oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah didepan tanah milik penggugat yang tidak diketahui oleh TERGUGAT II.
- Bahwa seharusnya, sebelum membeli 2 (dua) bidang tanah dari PT. Effendi Textindo, PENGGUGAT harus mengecek lokasi dan mencari tahu batas-batasnya termasuk akses jalan (masuk keluar).
- Bahwa fakta hukum, menurut pengakuan PENGGUGAT pada angka (6) bagian POSITA, yang menyatakan :

“6. Bahwa Penggugat dan PT. Effendi Textindo telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012.

Dan ternyata setelah TERGUGAT II membeli tanah miliknya sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995, yang dibeli oleh TERGUGAT II melalui Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015 dan melakukan pemagaran, barulah PENGGUGAT merasa kehilangan akses jalan (masuk keluar). Hal ini membuktikan bahwa PENGGUGAT tidak melakukan pengecekan atau LALAI dalam melakukan transaksi jual beli dengan PT. Effendi Textindo.

- Bahwa kelalaian PENGGUGAT sendiri, tidak dapat dibebankan atau dikaitkan dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II.
- Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada bagian POSITA huruf "D", angka (15), (16), (17) dan (18), gugatannya, karena fakta hukum yang sebenarnya, tanah milik TERGUGAT II berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995, yang dibeli oleh TERGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II melalui Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015, di lelang oleh TURUT TERGUGAT I berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Java/1995 dan tidak disatukan dengan "HGB No. 12" dan "HGB No. 01371" yang diakui milik PENGUGAT.

Dengan demikian pelaksanaan lelang oleh TURUT TERGUGAT I dan pemberesan yang dilakukan oleh TERGUGAT I. telah sesuai dengan ketentuan hukum dan fakta hukum yang sebenarnya dan karenanya tidak ada kelalaian yang dilakukan oleh TERGUGAT I ataupun TURUT TERGUGAT I.

- Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada bagian POSITA huruf "E", angka (20), (21), (22), (23), (24) dan (25), gugatannya, karena TURUT TERGUGAT II telah melakukan kewajibannya sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.
- Bahwa adapun ketentuan dalam Pasal 674 KUH Perdata dan asas Servitut sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, telah jelas ditetapkan pelaksanaan "Asas Servitut" disesuaikan dengan kondisi geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain, dengan pengertian jika benar PENGUGAT tidak mempunyai akses jalan (masuk keluar) menuju tanah yang diakui miliknya sesuai "HGB No. 12" dan "HGB No. 01371", maka yang berkewajiban untuk jalan keluar/masuk adalah pemilik tanah yang terdekat dengan jalan raya dan fakta dilapangan untuk sampai ke jalan raya secara langsung dalam garis lurus. masih terdapat tanah lain yang tidak diketahui oleh Tergugat II siapa pemiliknya. apakah Penggugat atau pihak/orang lain. Seharusnya, PENGUGAT melakukan pembicaraan secara kekeluargaan dengan pemilik tanah yang secara langsung mempunyai akses ke jalan raya, bukan mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT II, yang tidak ada kaitannya dengan tanah milik TERGUGAT II.
- Bahwa tindakan PENGUGAT yang mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tanpa melakukan pembicaraan secara kekeluargaan dengan pemilik tanah yang berada didepan tanah yang diakui PENGUGAT sebagai miliknya, membuktikan bahwa PENGUGAT adalah pihak yang tidak mempunyai itikad tidak baik dalam bermasyarakat dan bertetangga, arogan dan tidak memikirkan hak dan kewajiban pihak lain, yang dilindungi

Halaman 118 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang dan peraturan, termasuk TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGATI dan TURUT TERGUGAT II.

- Bahwa adapun tindakan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya tidak ada perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I yang melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian dipihak PENGUGAT.
- Bahwa sebaliknya, PENGUGAT yang lalai dalam melakukan transaksi jual beli dengan PT. Effendi Textindo yaitu tidak melakukan pengecekan terhadap akses jalan (masuk keluar) tetapi berupaya untuk menyalahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, yang telah melaksanakan perbuatan hukum menurut hak dan kewajibannya sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa PENGUGAT adalah pihak tidak mempunyai itikad baik dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini.
- Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada bagian POSITA huruf "F", angka (26), (27), (28), (29), (30), (31) dan (32), gugatannya, karena fakta dilapangan pemagaran yang dilakukan ditanah milik TERGUGAT II sama sekali tidak menutup atau menghilangkan akses jalan (masuk keluar) untuk sampai ke jalan raya secara langsung dalam garis lurus. masih terdapat tanah lain yang tidak diketahui oleh TERGUGAT II siapa pemiliknya. apakah PENGUGAT atau pihak/orang lain.
- Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada bagian POSITA huruf "G", angka (33), (34), (35), (36) dan (37), gugatannya, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II.
- Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada bagian POSITA huruf "H", angka (38), (39) dan (40) gugatannya, karena dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT, sangat mengada-ada, tidak mempunyai dasar hukum yang sah dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT.
- Bahwa oleh karena tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, menolak gugatan

Halaman 119 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pengugat, Turut Tergugat I telah membantahnya dengan dalil-dalil sebagaimana telah diuraikan di atas dan dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa pelaksanaan lelang ulang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah berdasarkan permohonan lelang dari Saudara Tommi S Siregar, S.H., LL.M, Hariyanto, S.H., M.Hum, dan Dakila E. Pattipelohy, S.H., selaku kurator PT.EFFENDI TEXTINDO (Dalam Pailit) *in casu* Tergugat I melalui surat Nomor 126/Tim Kurator ET/9/2015 tanggal 2 September 2015 yang merupakan pelaksanaan putusan pailit dari Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.NIAGA JKT.PST tanggal 27 Nopember 2014.
- Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I merupakan lelang eksekusi harta pailit sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 huruf 4 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-6/KN/2013 tanggal 9 Desember 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Dokumen persyaratan lelang eksekusi harta pailit terdiri dari:
 - e) Salinan/fotokopi putusan pailit dari Pengadilan Niaga;
 - f) Salinan/fotokopi daftar boedel pailit;
 - g) Surat pernyataan dari Balai Harta Peninggalan/Kurator, sebagai pihak yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana; dan
 - h) Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak apabila berdasarkan peraturan perundang- undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai harus ada surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa barang- barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

Terkait dengan hal tersebut pada angka 3 di atas, Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang sebagai berikut:

- e) Fotokopi putusan pailit dari Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri

Halaman 120 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat Nomor 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.NIAGA JKT.PST
tanggal 27 Nopember 2014.

- f) Fotokopi daftar boedel pailit.
- g) Salinan Surat Pernyataan Bertanggung Jawab Nomor 129/Tim Kurator ET/9/2015 tanggal 2 September 2015, yang menyatakan bertanggung jawab atas permohonan dan pelaksanaan lelang tersebut dan membebaskan KPKNL Serpong dari tuntutan/gugatan hukum yang mungkin timbul di kemudian hari.
- h) Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Pasir Jaya atas nama PT. Effendi Textindo (Berkedudukan di Jakarta) tanggal 11 Juli 1995, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 10798/1995 tanggal 29 Juni 1995.
- Bahwa atas permohonan penetapan lelang ulang harta pailit PT. EFFENDI TEXTINDO (Dalam Pailit) dari Tergugat I, sesuai surat Nomor 126/Tim Kurator ET/9/2015 tanggal 2 September 2015, Kepala KPKNL Serpong telah mengeluarkan Surat Nomor: S- 2075/WKN.6/KNL.03/2015 tanggal 2 September 2015 hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang.
- Bahwa pelaksanaan lelang ulang tersebut didahului dengan Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit PT. EFFENDI TEXTINDO (Dalam Pailit) melalui harian umum KOMPAS yang terbit pada tanggal 7 Septemer 2015, sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas).
- Bahwa Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit melalui harian umum "KOMPAS" yang terbit pada tanggal 7 September 2015 untuk lelang yang akan dilaksanakan tanggal 14 September 2015 merupakan lelang ulang dari lelang sebelumnya yang telah dilaksanakan pada tanggal 3 Agustus 2015 namun tidak ada yang mengajukan penawaran/tidak ada peminat. Dengan demikian, pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit tanggal 7 September 2015 tersebut telah sesuai dengan Pasal 47 ayat (1) huruf a angka 1) PMK 93/PMK.06/2010 yang menyatakan Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.
- Bahwa Penjual/Pemohon Lelang dalam hal ini Saudara Tommi S. Siregar,

Halaman 121 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

S.H., LL.M, Harlyanto, S.H., M.Hum. dan Dakila E. Pattipelo, S.H., selaku kurator PT. EFFENDI TEXTINDO (Dalam Pailit) bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang, dokumen kepemilikan, gugatan perdata maupun pidana dan tuntutan ganti rugi jika terjadi ketidakabsahan barang serta dokumen persyaratan lelang. Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (1), (2) dan (3) PMK 93/PMK.06/2010.

- Bahwa permohonan lelang eksekusi harta pailit yang dimohonkan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut, sesuai pasal 12 PMK 93/PMK.06/2010, Turut Tergugat I tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal ini berarti Turut Tergugat I harus melaksanakan lelang tersebut.
- Bahwa sesuai Pasal 24 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas peraturan Menteri Keuangan Nomor No 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan.
- Bahwa sampai saat sebelum lelang dilaksanakan, Turut Tergugat I belum menerima permintaan pembatalan dari Tergugat I selaku Penjual dan atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan, maka Turut Tergugat I tetap melaksanakan lelang pada tanggal 14 September 2015 dan menunjuk Sdr. Karjanto Tanara (untuk dan atas nama PT. Innovindo Bumi Mandiri *in casu* Tergugat II) sebagai pemenang lelang serta dibuat Risalah Lelang Nomor 389/2015 tanggal 14 September 2015.
- Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain:
 - a) Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember

Halaman 122 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah."

b) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982:

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

c) Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

d) Putusan Mahkamah Agung RI No.52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975 "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

e) Putusan Mahkamah Agung RI No.1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976 "Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

f) Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976 "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi"

- Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Turut Tergugat I adalah sah secara hukum dan terhadap proses lelang tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 PMK 93/PMK.06/2010 bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat II telah membantahnya dengan dalil-dalil sebagaimana telah diuraikan di atas dan dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah klaim kepemilikan tanah terletak di Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang berupa:
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Pasir Jaya, Gambar Situasi tanggal 21 Juni 1996 No. 16185/1996 seluas 4.590 m² (empat ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) tercatat atas nama PT. Effendi Textindo (Berkedudukan di Tangerang); dan
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1371, Surat Ukur tanggal 19 Mei 2005 No. 01/Pasir Jaya/2005 seluas 268 m² (dua ratus enam puluh delapan) tercatat atas nama PT. Effendi Textindo (Berkedudukan di Tangerang);
- Bahwa terhadap kedua sertipikat tersebut pada angka 3 (tiga) di atas

Halaman 123 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

merupakan hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya, Gambar Situasi tanggal 29 Juni 1995 No. 10798 luas asal seluruhnya 79.900 m² (tujuh puluh sembilan ribu sembilan ratus meter persegi) tercatat atas nama PT. Effendi Textindo (Berkedudukan di Tangerang);

- Bahwa dari seluruh posita maupun petitum gugatan Penggugat menurut hemat Turut Tergugat II pada pokoknya Penggugat mohon dapat diberikan akses/jalan untuk menuju objek a quo yang bersebelahan dengan bidang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya, yang merupakan objek lelang dengan pemenang lelang yaitu Tergugat II, hal tersebut merupakan kewenangan dari Tergugat II;
- Bahwa petitum Penggugat pada angka 10 (sepuluh) halaman 12 (dua belas) yang pada pokoknya memohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) walaupun Para Tergugat melakukan bantahan, upaya hukum banding maupun kasasi, dengan ini Turut Tergugat II menanggapi sebagai berikut:

b. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03/1971 tanggal 17 Mei 1971 "ngnr sedapat mungkin Pengadilan Negeri tingkat pertama jangan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun diajukan perlawanan atau banding. ";

c. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 1978 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 yang menginstruksikan agar : "hakim berhati-hati dalam menjatuhkan putusan serta merta karena akan mendapat kesulitan dikemudian hari untuk mengembalikan segala sesuatunya dalam keadaan semula bila ternyata kemudian putusan Pengadilan Negeri tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung dan setiap kali akan melaksanakan putusan serta meria (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.";

d. Bahwa permohonan Penggugat agar dalam perkara a quo diputus dengan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) haruslah dapat ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

Halaman 124 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi bukanlah merupakan dalil yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II, akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dibantah oleh para Tergugat dan Turut Tergugat maka berdasarkan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sekaligus membandingkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan dalam pertimbangan terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I yang mana terbukti tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya Tangerang seluas 4.590 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya Tangerang seluas 268 M2 adalah milik Penggugat sesuai **bukti P-1** berupa perikatan jual beli antara Penggugat dengan PT. EFFENDI TEXTINDO, sebagaimana pula **bukti P-2 dan P-3** dan bersesuaian dengan **bukti TT.II-1** yang diajukan oleh Turut Tergugat II berupa buku Buku Tanah Hak Guna Bangunan nomor 12 dan bersesuaian pula dengan **bukti TT.II-2** berupa Buku Tanah nomor 01371 yang kedua-duanya merupakan pemisahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 10 milik PT. EFFENDI TEXTINDO yang merupakan boedel Pailit sebagaimana bukti **bukti P-5** dan bersesuaian pula dengan **bukti T.II-2** yang diajukan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan keadaan tersebut di atas dapat disimpulkan tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya Tangerang seluas 4.590 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya Tangerang seluas 268 M2 dahulunya adalah merupakan satu kesatuan dengan tanah yang terdaftar pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 yang merupakan boedel pailit milik PT EFFENDI TEXTINDO;

Menimbang, bahwa dengan telah dialihkannya tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya Tangerang seluas 4.590 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya Tangerang seluas 268 M2 oleh PT. EFFENDI TEXTINDO kepada Penggugat pada tanggal 30 Maret 2012 sementara PT. EFFENDI TEXTINDO dinyatakan pailit pada tanggal 27 Nopember 2014 sebagaimana ternyata **bukti**

Halaman 125 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

T.I-3 yang diajukan oleh Tergugat I dan telah dinyatakan dalam keadaan insolvensi pada tanggal 8 Januari 2015 sebagaimana ternyata **bukti T.I-5** yang diajukan oleh Tergugat I maka secara hukum kedua tanah yang telah dibeli Penggugat tersebut sudah terlepas dari hart yang menjadi Boedel Pailit milik PT. EFFENDI TEXTINDO sehingga yang menjadi boedel pailit hanyalah sisa yang belum dialihkan atas tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 10 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-4**, dan bersesuaian pula dengan **bukti T.I-7**, **bukti T.I-8**, yang diajukan oleh Tergugat I serta bersesuaian pula dengan **Bukti TT.I-8** yang diajukan oleh Turut Tergugat I yang merupakan pengumuman lelang atas boedel pailit milik PT. EFFENDI TEXTINDO diketahui tanah yang menjadi boedel pailit hanyalah tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (sisa), hal tersebut dikatakan sisa setelah dikurangi dengan tanah yang telah dialihkan kepada Penggugat sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 12 dan Sertifikat HGB nomor 01371;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat oleh karena tanah yang tercantum dalam Sertifikat HGB Nomor 12 dan Sertifikat HGB Nomor 01371 secara hukum telah sah tidak lagi menjadi harta benda milik PT. Effendi Textindo, sehingga dengan memasukkan tanah yang tercantum dalam Sertifikat HGB Nomor 12 dan Sertifikat HGB Nomor 01371 menjadi boedel pailit sebagaimana pernyataan Tergugat I dalam jawabannya halaman 7 nomor 12 yang menyatakan tanah yang tercantum dalam Sertifikat HGB Nomor 12 dan Sertifikat HGB Nomor 01371 tetap sebagai boedel pailit adalah hal yang keliru sehingga menjadikan lelang yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II mengandung cacad hukum menyangkut objek lelang;

Menimbang, bahwa jika pun objek yang dilelang hanya sisa tanah yang tercatat dalam Sertifikat HGB nomor 10, oleh karena dulunya tanah yang tercantum dalam Sertifikat HGB Nomor 12 dan Sertifikat HGB Nomor 01371 adalah merupakan satu kesatuan dengan tanah yang tercatat dalam Sertifikat HGB Nomor 10 yang pemilik seluruhnya adalah PT. EFFENDI TEXTINDO, maka kewajiban untuk memberikan akses jalan dengan memperhatikan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 secara hukum tetap dibebankan kepada PT. EFFENDI TEXTINDO bukan dibebankan kepada tanah orang lain yang ada disekitarnya, oleh karenanya sebelum dilakukan lelang atas harta pailit, Tergugat I selaku Kurator harus meneliti secara benar tentang

Halaman 126 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan tanah yang akan dilelang tersebut karena tanah yang tercantum dalam Sertifikat HGB Nomor 12 dan Sertifikat HGB Nomor 01371 awalnya berasal dari tanah Sertifikat HGB Nomor 10 yang hanya memiliki satu akses jalan, sehingga Penggugat yang telah membeli sebelumnya atas tanah yang berasal dari Sertifikat HGB nomor 10 tersebut tidak merasa dirugikan, in casu ternyata hal tersebut tidak dilakukan karena telah ternyata tanah yang dibeli oleh Tergugat II melalui lelang selanjutnya telah dipagar keliling tanpa memberikan akses jalan sama sekali kepada Penggugat selaku pemilik tanah yang tercantum dalam Sertifikat HGB Nomor 12 dan Sertifikat HGB Nomor 01371 yang asalnya dari tanah Sertifikat HGB nomor 10, berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat lelang eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo pada tanggal 14 September 2015 yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan lelang Serpong mengandung cacat hukum sehingga beralasan untuk dinyatakan tidak sah menurut hukum, sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam petitum nomor 3 dan 4 telah terbukti secara hukum dan oleh karenanya Penggugat harus dinyatakan telah berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya maka bukti-bukti yang lain dari Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dianggap telah mendukung dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya setelah dibandingkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat yang merupakan bukti inti, maka bukti-bukti yang lain yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II baik berupa surat maupun saksi dan Ahli tidak ada urgensinya lagi untuk dipertimbangkan, oleh karenanya beralasan hukum untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan apakah gugatan yang diajukan oleh Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau hanya sebagian maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum lainnya dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 2 dari gugatan Penggugat oleh karena Lelang atas harta pailit telah dinyatakan tidak secara hukum, maka beralasan hukum untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan untuk Tergugat II walaupun yang bersangkutan

Halaman 127 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memagar keliling tanah yang telah dibelinya dari lelang harta pailit tidak dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebab keadaan tersebut adalah diluar kemampuan Tergugat II yang sebelum membeli objek lelang tidak mengetahui situasi tanah yang sebenarnya, oleh karenanya petitum nomor 2 tersebut hanya dapat dikabulkan sebagian dengan hanya menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 sampai dengan angka 7 yakni mengenai ganti rugi, hal tersebut tidak nyata dapat dibuktikan, lagi pula tanah yang tercatat dalam Sertifikat HGB nomor 12 dan Sertifikat HGB Nomor 01371 telah dinyatakan sah milik Penggugat dan secara hukum akan tetap bisa dikuasai kembali oleh Penggugat, sehingga terhadap petitum tersebut tidak beralasan untuk dikabulkan dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8, oleh karena lelang harta pailit milik PT. Effendi Textindo telah dinyatakan tidak sah secara hukum, maka petitum tersebut berlasan untuk dikabulkan dengan menyatakan menghukum Tergugat I untuk melakukan segala tindakan dan upaya yang diperlukan untuk membatalkan hasil lelang eksekusi harta pailit PT. Effendi Textindo (dalam pailit) pada tanggal 14 September 2015 yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 dari gugatan Penggugat, oleh karena tidak pernah dilakukan tindakan provisi serta Sita Jaminan maupun Sita Persamaan maka terhadap petitum tersebut tidak beralasan untuk dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 dari gugatan Penggugat tentang putusan serta merta, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak cukup alasan untuk dikabulkan, oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 dari gugatan Penggugat menyangkut biaya perkara oleh karena hanya Tergugat I yang telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah selayaknya biaya perkara tersebut hanya dibebankan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 12 dari gugatan Penggugat, oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan gugatannya maka terhadap petitum ini sudah selayaknya untuk dikabulkan dengan menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo;

Halaman 128 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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)



Menimbang, bahwa oleh karena tidak seluruh dari petitum gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan sebagian;

B. DALAM REKONPENSİ

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat II dalam Kompensi telah mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap Tergugat Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi yang maksud dan tujuannya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam Kompensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi telah dinyatakan dikabulkan, dan yang menjadi objek dalam gugatan Rekonsensi adalah sama dengan gugatan Kompensi, maka Majelis Hakim berpendapat tidak ada urgensinya lagi untuk mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Rekonsensi tersebut dan secara hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai biaya perkara telah dinyatakan dibebankan kepada Tergugat I dalam kompensi dalam gugatan Kompensi maka biaya perkara dalam gugatan Rekonsensi ini harus dinyatakan Nihil;

Memperhatikan segala ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan:

MENGADILI:

A. DALAM KONPENSİ

1. Dalam Eksepsi:
 - Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;
2. Dalam Provisi:
 - Menolak gugatan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;
3. Dalam Pokok Perkara:
 - Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
 - Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum;
 - Menyatakan lelang eksekusi harta pailit PT. Effendi Textindo (dalam pailit) pada tanggal 14 September 2015 yang dilaksanakan di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong dilakukan secara melawan hukum;

- Menyatakan hasil lelang eksekusi harta pailit PT. Effendi Textindo (dalam pailit) pada tanggal 14 September 2015 yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong tidak sah menurut hukum dengan segala akibat hukumnya;
- Menghukum Tergugat I untuk melakukan segala tindakan dan upaya yang diperlukan untuk membatalkan hasil lelang eksekusi harta pailit PT. Effendi Textindo (dalam pailit) pada tanggal 14 September 2015 yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong dengan segala akibat hukumnya;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.541.000,- (dua juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);
- Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya

B. DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara nihil;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Selasa, tanggal 11 April 2017, oleh kami, SLAMET SURIPTO, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, PARNAEHAN SILITONGA, S.H., M.H. dan DR, DAHLAN, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 18 April 2017 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu PUPUNG SRIPURYATI, S.H. Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum para Tergugat tanpa dihadiri Kuasa Hukum Para Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 130 Putusan Perdata Gugatan No. 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARNAEHAN SILITONGA, S.H., M.H.

SLAMET SURIPTO, S.H., M.Hum.

DR. DAHLAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

PUPUNG SRIPURYATI, S.H.

Perincian biaya:

1. PNB	Rp. 30.000,00
2. ATK	Rp. 75.000,00
3. Panggilan	Rp.2.400.000,00
4. PNB Panggilan P	Rp. 5.000,00
5. PNB Panggilan T	Rp. 20.000,00
6. Redaksi	Rp. 5.000,00
7. Meterai	Rp. 6.000,00
Jumlah	Rp.2.541.000,00