



P U T U S A N

Nomor : 635/PDT/2015/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana yang tersebut di bawah ini dalam perkara :

PT. Dwima Turangga Gunung (Perseroan), berkedudukan di Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Advokat **Hans Pardamean Siagian, S.H.** selaku Advokat dan **Nurwardoyo, S.H.** Advokat dan Advokat magang, yang berkantor di **Hans P Siagian (HPS) & Partners Law Office**, beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani Kav-66, Cempaka Putih, Jakarta Pusat-10510, berdasar kan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2013, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

-----**L A W A N** : -----

1. **Deepak Rupo Chugani**, beralamat di Jl. Kuta Raya No.10, Rt.017, Rw.007, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**; -----
2. **Dilip Rupo Chugani**, selaku Direktur Utama **PT Surya Cipta Khatulistiwa**, beralamat di Perkantoran Mitra Sunter Blok B-No.25 Jl. Boulevard Raya Mitra Sunter, Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonseia, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**; -----
3. **PT Surya Cipta Khatulistiwa**, selaku Direktur Utama **PT Surya Cipta Khatulistiwa**, beralamat di Perkantoran Mitra Sunter, Blok B- No.25

Hal 1 dari 7 halaman putusan perk No.237/PDT/2009/PT.]



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Boulevard Raya Mitra Sunter, Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonseia, selanjutnya disebut sebagai : TERBANDING III semula

TERGUGAT III; -----

4. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah Viii Djkn Bandung Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPCLN) Bogor**, beralamat di Jl. Veteran No.45, Kotamadya Bogor-16113, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING IV semula TERGUGAT IV;**

5. **Dra. Agus Sarwosri, M.M. Selaku Pejabat Lelang Kelas I Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah VIII DJKN Bandung Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPCLN) Bogor**, beralamat di Jl. Veteran No.45, Kotamadya Bogoro-16113, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING V semula TERGUGAT V;**

6. **Budi Prakoso Saroyo**, beralamat di Jl. Salabintana, Blok J-5 No.1 Puri Cinere, Depok, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING VI semula TERGUGAT VI;** -----

7. **Gandhu Agoes Baskoro**, beralamat di Jl. Tanah Mas Blok H/88, Rt.04, Rw.01, Kayu Putih, Pulo Gadung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING VII semula TERGUGAT VII;**-----

8. **Ir. Faham Witjaksono**, beralamat di Jl. Sutiragen IV No.12, Rt.03, Rw.16, Kelurahan Bantarjati Bogor Utara, Kotamadya Bogor, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING VIII semula TERGUGAT VIII;** -----

9. **Budi Kurniawati Nauli**, beralamat di Jl. Gedung Hijau VI/10, Rt.07, Rw.17 Kel. Pondok Pinang, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING IX semula TERGUGAT IX;** -----



10. **Bank Cimb Niaga, Tbk d/h PT Bank Niaga, Tbk**, beralamat di **Graha Niaga** Jl. Jenderal Sudirman Kav-58, Jakarta 12190, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I**; -----

11. **PT. Tiga Satu Tiga Dwima**, beralamat Gedung Dwima Plaza Lantai 6, Jl. Jenderal Ahmad Yani, Kav-67, Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonseia, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II**; -----

12. **Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, beralamat di Jl. Raya Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III**; -----

Pengadilan Tinggi tersebut; -----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

-----**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**-----

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam : -----

I. **Gugatan Penggugat** tertanggal 03 Desember 2012 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 04 Desember 2012 dengan register No. 507/Pdt.G/2012/PN.JKT.UT., mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) adalah suatu Perseroan yang didirikan berdasarkan **Akta Pendirian Nomor 20, tanggal 21 Maret 1990, dibuat di hadapan Hobropurwanto, Notaris di Jakarta dan diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI, tanggal 18 Desember 1992 No.101**, serta **Anggaran Dasar Perseroan telah diubah terakhir dan disesuaikan dengan Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Rapat**

Hal 3 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Nomor 8, yang dibuat dihadapan Nixon Rudi Dewa Hasibuan, SH, tanggal 30 Juni 2008;

2. Penggugat adalah suatu Perseroan yang bergerak dibidang usaha perhotelan dengan nama usaha **HOTEL DWIMA & CONVENTIONS**, terletak di Jalan Raya Puncak Nomor 286, Cipayung Girang, Megamendung, Kabupaten Bogor - 16770, Jawa Barat, sebagaimana ditetapkan dalam **Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat Nomor 206/HGB/KWBPN/1997 tanggal 20 Mei 1997** dan **Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Cq. Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Nomor 593/SK.21-BKPM/1993 tanggal 26 Januari 1993** serta **Keputusan Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat Cq. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor 593.5/SK.112-BKPM/1993 tanggal 4 Agustus 1993;**
3. Bahwa Susunan Pengurus Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) yang sah menurut hukum adalah sebagaimana **Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 376/PK/PDT/2007, tanggal 27 Mei 2008** yang telah membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 135/Pdt.P/2006/PN.JKT.PST, tanggal 19 Oktober 2006 yaitu Susunan Pengurus Penggugat sebelum Penetapan aquo yaitu Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan **Akta Pernyataan Keputusan Rapat Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) Nomor 11, tanggal 8 Juni 2006, yang dibuat Rusman, S.H. Notaris di Bekasi** yaitu sebagai berikut:
 - **Komisaris Utama** : Budi Santoso Saroyo;
 - **Komisaris** : Budi Prayitno Saroyo;
 - **Direktur Utama** : **R a h m a t**;
 - **Direktur** : Bambang R Juniarto;
 - **Direktur** : Banyamin;Dengan demikian dalam Gugatan a quo Rahmat selaku Direktur Utama Penggugat sah bertindak mewakili serta untuk dan atas nama Perseroan (Penggugat) sesuai **Pasal 98 ayat 1 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas** yang dikutip sebagai berikut : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 98 ayat (1): Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan. (2) Dalam hal anggota Direksi terdiri lebih dari 1 (satu) orang, yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar; -----

4. Bahwa Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) pada tanggal 19 April 2002 mengadakan RUPSLB dengan Keputusan Rapat yaitu: -----

5. Memberikan persetujuan kepada Direksi Penggugat untuk menjaminkan Harta Kekayaan Penggugat kepada Turut Tergugat I (PT. Bank CIMB Niaga. Tbk d/h PT. Bank Niaga. Tbk) untuk menjamin hutang Turut Tergugat II (PT.Tiga Satu Tiga Dwima) dengan Harta Kekayaan Penggugat berupa bangunan Hotel berikut fasilitasnya dan berikut tanah tempat berdirinya bangunan tersebut, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Megamendung, Desa Cipayung Girang, dan Kevcamatan Cisarua, Desa Kopo, yang dituangkan dalam **Akta Risalah Rapat Penggugat Nomor: 43, tanggal 19 April 2002, dibuat di hadapan Yunardi, SH, Notaris di Jakarta.** -----

6. Bahwa Susunan Pemegang Saham Penggugat pada saat RUPSLB penjaminan Harta Kekayaan Penggugat kepada Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) sebagai jaminan pelunasan hutang Turut Tergugat II (PT. Tiga Satu Tiga Dwima) - (vide Bukti P-8) adalah sesuai **Akta Pernyataan Keputusan Rapat Penggugat Nomor 43, tanggal 30 Agustus 2001, dibuat di hadapan Yunardi, SH, Notaris di Jakarta** yaitu:

- PT. Dwimajaya Utama sebanyak 800 saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 800.000.000,-;
- PT. Bahana Utama Line sebanyak 320 saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 320.000.000,-;
- Budi Santoso Saroyo sebanyak 106 saham dengan nilai nominal Rp. 106.000.000,-;
- Budi Prakoso Saroyo sebanyak 106 saham dengan nilai nominal Rp. 106.000.000,-;
- Budi Prayitno sebanyak 106 saham dengan nilai nominal Rp. 106.000.000,-;

Hal 5 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Budi Kurniawati Nauli* sebanyak 54 saham dengan nilai nominal Rp. 54.000.000,-;
- *Diah Dharmawatie* sebanyak 54 saham dengan nominal Rp. 54.000.000,-;
- *Tri Darsa Wulan Sakti Budi Pertiwi* sebanyak 54 saham dengan nominal Rp. 54.000.000,-;

7. Bahwa Susunan Pengurus Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) pada waktu menjaminkan Harta Kekayaan Penggugat (vide Bukti-P-8) kepada Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga. Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) adalah Direksi dan Dewan Komisaris sesuai **Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Penggugat Nomor: 58 tanggal 16 Agustus 1999 dibuat dihadapan H. Asmawel Amin, SH, Notaris di Jakarta** yaitu:

- *Komisaris* : Budi Santoso Saroyo;
- *Direktur Utama* : Budi Prakoso Saroyo;
- *Direktur* : Ir. Faham Witjaksono;
- *Direktur* : Bambang Rudyawan Juniarto;

8. Bahwa Harta Kekayaan Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) yang dijaminkan kepada Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) sebagai jaminan pelunasan hutang Turut Tergugat II (PT.Tiga Satu Tiga Dwima) adalah sebagaimana tertuang dalam **Akta Risalah Rapat Penggugat Nomor: 43, tanggal 19 April 2002 yang dibuat di hadapan Yunardi, SH Notaris di Jakarta** sebagai berikut:

- 8.1. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 1.840 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;*
- 8.2. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 1.796 M2; Gambar situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;*
- 8.3. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 12.350 M2; Gambar Situasi - tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;*

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

- 8.4. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 31.973 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;*
- 8.5. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 524 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No.4367/1997;*
- 8.6. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 17/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 4.020 M2; Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994 No.2220/1994;*
- 8.7. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 18/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 22.625 M2 Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4368/1997;*
- 8.8. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.460 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/ 1997;*
- 8.9. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 13.950 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/1997;*
- 8.10. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 677 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/1997;*
- 8.11. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 3.988 M2; Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994 No. 2221/1994;*
- 8.12. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 15.405 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4377/1997;*
- 8.13. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.910 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 2225/1997;*
- 8.14. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 16/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 865 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4375/1997;*

Hal 7 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8.15. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 17/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.844 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4375/1997;*
- 8.16. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 4.301 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4373/1997;*
- 8.17. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 19/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 440 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4369/1997;*
- 8.18. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 70.923 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4369/1997;*
- 8.19. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 2/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 20.795 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4372/1997;*
- 8.20. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 3/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 1.775 M2; Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994 No. 2222/1994;*
- 8.21. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 4/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.060 M; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4378/1997;*
- 8.22. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 5/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.409 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4374/1997;*
- 8.23. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 6/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.510 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4376/1997;*
- 8.24. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.762 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4370/1997;*
- Selanjutnya dalam Gugatan aquo kesemua Sertifikat-Sertifikat pada point 7.1 s/ d point 7.24 disebut juga sebagai: Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan / Objek Lelang / Objek Sengketa;
9. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat II (PT.Tiga Satu Tiga Dwima) memperoleh pinjaman/kredit dari Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT, Bank Niaga.Tbk) berdasarkan Perjanjian Kredit sebagai berikut:

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)



9.1. **Akta Perjanjian Kredit Nomor: 12 tanggal 6 Mei 2002, dibuat di hadapan Achmad Bajumi, SH, Notaris di Jakarta;**

9.2. **Akta Perjanjian Kredit Nomor: 93 tanggal 26 Pebruari 2003 dibuat di hadapan Achmad Bajumi, SH, Notaris di Jakarta;**

9.3. *Akta Perjanjian Kredit Nomor: 93 tanggal 29 Juni 2003 dibuat di hadapan Achmad Bajumi, SH, Notaris di Jakarta;*

9.4. *Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit, Nomor 0770/GMA/JKT/04 tanggal 29 Oktober 2004;*

10. Bahwa kemudian Penggugat selaku Pemilik Objek Jaminan (vide Bukti P-11 s/d Bukti P-34) telah memberikan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat I (PT. Bank CIMB Niaga. Tbk d/h PT. Bank Niaga. Tbk) guna menjamin pelunasan Utang Turut Tergugat II (PT. Tiga Satu Tiga Dwima) sebagaimana **Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 95, tanggal 30 Juni 2003, yang dibuat di hadapan Achmad Bajumi, S.H. Notaris dan PPAT di Jakarta** yang ditandatangani oleh Drs. Bambang Rudyawan Juniarto selaku Direktur Penggugat dan kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan aquo Turut Tergugat I membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai berikut:

10.1. *Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1460/2002 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat oleh Minarti Tresnaning Timur, SH, PPAT wilayah Kabupaten Bogor sebesar Rp. 12.500.000.000,-;*

10.2. *Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 27 Pebruari 2003, Nomor 113/2003, yang dibuat oleh Umang Retno Ayu, SH, PPAT di wilayah Kabupaten Bogor sebesar Rp. 6.250.000.000,- dan USD. 187,500,-;*

10.3. *Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 4 Juli 2003 Nomor 793/ 2003 yang dibuat oleh Umang Retno Ayu, S.H. PPAT di wilayah Kabupaten Bogor sebesar Rp. 2.820.000.000,-;*

11. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungn telah memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor) yaitu mulai Peringkat Pertama sampai dengan Peringkat Ketiga sebagai berikut: -----

- 11.1. *Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 639/2002 tanggal 14 Juni 2002 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1460/2002 tanggal 10 Mei 2002 yang dibuat oleh Minarti Tresnaning Timur, SH, PPAT wilayah Kabupaten Bogor sebesar **Rp. 12.500.000.000,-**;*
- 11.2. *Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 367 Peringkat Kedua sesuai sesuai Akta tanggal 27 Pebruari 2003, Nomor 113/2003, yang dibuat oleh Umang Retno Ayu, SH, PPAT di wilayah Kabupaten Bogor sebesar **Rp. 6.250.000.000,- dan USD. 187,500,-**;*
- 11.3. *Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1126/2003 Peringkat Ketiga sesuai Akta tanggal 4 Juli 2003 Nomor 793/2003 yang dibuat oleh Umang Retno Ayu, SH, PPAT di wilayah Kabupaten Bogor sebesar **Rp. 2.820.000.000,-**;*

12. Bahwa Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT. Bank Niaga.Tbk) selaku Pemegang Hak Tanggungan telah mengajukan permintaan Penilaian/ Appraisal (Penilai Independen) terhadap Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang berlokasi di Jl. Raya Puncak, Bogor, Desa Cipayang Girang, Kecamatan Mega Mendung serta Desa Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang) - (vide Bukti P-11 s/d P-34) yaitu berdasarkan Kontrak Kerja No. 076/MA-MK/PNW/VI/2005 tertanggal 28 Juni 2005 antara Turut Tergugat I dengan PT.Mega Apraisindo, kemudian telah diterbitkan **Laporan Penilaian oleh PT. Mega Apraisindo Nomor 094/MA-TI/PEN/VII/05 tanggal 14 Juli 2005**, yaitu Penilaian berpedoman kepada Standar Penilaian Indonesia (SPI)-2002 yang dikeluarkan oleh Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia (GAPPI) dan Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), yaitu dengan kesimpulan **bahwa Nilai Pasar atas Tanah dan Bangunan (Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang) milik Penggugat yang diperoleh pada tanggal 4 Juli 2005 adalah sebesar Rp. 38.164.000.000,- (tiga puluh delapan milyar seratus enam puluh empat juta rupiah)** dan penilaian aset yang dimaksud adalah berupa;

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)



13. Bahwa Hutang/Pinjaman Turut Tergugat II (PT.Tiga Satu Tiga Dwima) kepada Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) telah jatuh tempo pada tanggal 29 Oktober 2005 dan Turut Tergugat II selaku Debitur telah lalai melaksanakan kewajiban untuk membayar/melunasi pinjaman kepada Turut Tergugat I dan kemudian Turut Tergugat I telah menggunakan haknya selaku Pemegang Hak Tanggungan dengan mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan milik Penggugat (vide Bukti P-11 s/d P-34) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (vide point 10 Gugatan aquo) kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor dan selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Bogor telah mengeluarkan Penetapan-penetapan sebagai berikut :

- 13.1. **Surat Tegoran/Aanmaning pada tanggal 12 Juli 2006 Nomor 16/ Pdt/ Eks.Akta/2006/PN.Bgr** terhadap Turut Tergugat II dan pengurusnya serta terhadap Penggugat karena Turut Tergugat II dianggap telah lalai melaksanakan kewajibannya yang telah berakhir pada tanggal 29 Oktober 2005 dan jumlah hutang yang belum dibayar sampai tanggal 24 Mei 2005 adalah sebesar **Rp. 13.912.033.134,23,-**
- 13.2. **Penetapan Eksekusi Nomor:16/Pdt/Eks.Akta/2006/PN.Bgr pada tanggal 31 Agustus 2006** terhadap Objek Hak Tanggungan milik Penggugat yang telah dibebani Hak Tanggungan yang terletak di wilayah Kabupaten Bogor;
- 13.3. **Penetapan Delegasi Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 13/Pen.Pdt/Del.Sita.Eks.Akte/2006/PN.Cbn Jo. Nomor 16/ Pdt/ Eks.Akta/2006/PN. Bgr, tanggal 5 September 2006** dan Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong terhadap Objek Hak Tanggungan milik Penggugat yang terletak di wilayah Kabupaten Bogor;
- 13.4. **Penetapan Sita Eksekusi Nomor 16/Pdt/Eks.Akta/2006/ Pengadilan Negeri Bogor tanggal 20 September 2006** terhadap tanah dan bangunan Objek Hak Tanggungan asset Penggugat yang terletak di wilayah Kabupaten Bogor,

Hal 11 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



14. Bahwa Penetapan Eksekusi/ Lelang Eksekusi Nomor 16/Pdt/Eks.Akta/2006/PN.Bgr (vide Bukti P-39 s/d P-42) yang diajukan oleh Turut Tergugat I (PT. Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT. Bank Niaga.Tbk) sedianya akan dilaksanakan oleh Tergugat IV (KPKLN-Bogor) pada tanggal 23 Maret 2007, namun telah ditangguhkan pelaksanaannya sampai dengan adanya keputusan lebih lanjut berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 6/Pdt/Eks.Akta/2006/PN.Bgr tanggal 15 Maret 2007 yaitu sebagaimana fakta yang diterangkan dalam **Penetapan Nomor 04/Pdt/Penc.sita/Pdt/Eks.Akte/2006/PN.Bgr, tanggal 15 April 2011 Jo. Nomor 13/Pen.Pdt/Del.Sita.Eks. Akte/2006/PN.Cbn Jo. Nomor 16/Pdt/Eks.Akta/ 2006/PN.Bgr, tanggal 15 April 2011 yang ditandatangani Ketua Pengadilan Negeri Bogor;**
15. Bahwa pengajuan eksekusi Hak Tanggungan melalui Fiat Eksekusi di Pengadilan Negeri Bogor (vide Bukti P-39 s/d P-42) oleh Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) bukanlah merupakan opsi/pilihan pertama karena Turut Tergugat I sedianya akan melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan aquo melalui Parate Eksekusi sesuai Pasal 6 Undang-undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, fakta aquo sebagaimana tertuang dalam **Surat Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) Nomor 053/YD/RMD/III/2006 tanggal 1 Maret 2006 yang ditandatangani Yanto Darmawan selaku Remedial Division Head yang ditujukan kepada Kuasa Hukum PT.Dwima Turangga Gunung, Kantor Advokat Handra Darwin & Rekan;**
16. Bahwa Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) tidak jadi melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Parate Eksekusi sesuai Pasal 6 UUHT (vide Bukti P-44) terhadap Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan milik Penggugat adalah karena terhambat akibat adanya permasalahan di Penggugat (Perseroan) yaitu:
- 16.1. Adanya Gugatan sebagian Pemegang Saham terhadap pemberian jaminan Harta Kekayaan Penggugat kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
 - 16.2. Adanya Sengketa (dualisme) kepengurusan di perseroan Penggugat yang akan diterangkan selanjutnya dalam Gugatan aquo;



17. Bahwa Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) mengadakan RUPSLB tanggal 15 Maret 2006 dengan **Keputusan Rapat yaitu Notulen Berita Acara RUPSLB Penggugat tanggal 15 Maret 2006 yang ditandatangani oleh Tergugat VIII selaku Pimpinan Rapat (Akta dibawah tangan)** sebagai berikut:

- 17.1. Memberikan persetujuan pembatalan Akta Risalah Rapat PT. Dwima Turangga Gunung (Penggugat), tanggal 19 April 2002, Nomor 43, yang dibuat di hadapan Yunardi, S.H. Notaris di Jakarta, yang menyetujui dan memutuskan memberikan persetujuan kepada Direksi Penggugat untuk menjaminkan harta kekayaan Penggugat kepada Turut Tergugat I guna menjamin hutang Turut Tergugat II;
- 17.2. Memberikan persetujuan permintaan pengembalian asset PT. Dwima Turangga Gunung (Penggugat) yang menjadi jaminan hutang Turut Tergugat II di Turut Tergugat I yang dijaminkan berdasarkan Akta Risalah Rapat Penggugat, tanggal 19 April 2002, Nomor 43, yang dibuat di hadapan Yunardi, SH, Notaris di Jakarta;

18. Bahwa selanjutnya Keputusan RUPSLB Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) tanggal 15 Maret 2006 (vide Bukti P-45) telah dibatalkan sebagaimana **Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 11 dibuat di hadapan Rusman, S.H. Notaris di Kota Bekasi, tanggal 8 Juni 2006** dan sekaligus mengganti Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Penggugat sebagai berikut:

- 18.1. Menyetujui membatalkan Keputusan RUPSLB PT. Dwima Turangga Gunung (Penggugat) tanggal 15 Maret 2006;
- 18.2. Menyetujui perubahan Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Penggugat menjadi sebagai berikut:
 - *Komisaris Utama* : *Budi Santoso Saroyo*;
 - *Komisaris* : *Budi Prayitno Saroyo*;
 - ***Direktur Utama*** : ***R a h m a t***;
 - *Direktur* : *Bambang Rudyawan Juniarto*;
 - *Direktur* : *H. Banyamin*;

19. Bahwa kemudian salah satu Pemegang Saham Penggugat yaitu PT. Dwimajaya Utama mengajukan Permohonan untuk menyelenggarakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RUPS Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Permohonan aquo telah dikabulkan dengan **Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 135/Pdt/P/2006/PN.JKT.PST, tanggal 19 Oktober 2006** dengan amar **Penetapan** sebagai berikut:

- *Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;*
- *Memberikan ijin kepada Pemohon untuk menyelenggarakan sendiri RUPSLB Perseroan Penggugat dengan Agenda Rapat Perubahan Susunan Direksi dan Komisaris Perseroan;*
- *Memberikan ijin kepada Pemohon untuk mengundang para Pemegang Saham Perseroan dan pihak-pihak terkait lainnya melalui surat tercatat dalam tenggang waktu 7 hari sebelum RUPSLB diadakan;*
- *Memberikan ijin kepada Pemohon untuk menyelenggarakan RUPSLB di Jakarta;*
- *Menunjuk Pemohon atau wakilnya yang sah untuk memimpin RUPSLB serta memberikan ijin kepada Pemohon untuk menunjuk Noltulis/ Notaris yang bertugas untuk memnuat berita acara Rapat termasuk Hasil RUPSLB, serta pihak-pihak lainnya (jika diperlukan);*

20. Bahwa berdasarkan dan setelah Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 135/Pdt/P/2006/PN.JKT.PST tanggal 19 Oktober 2006 telah dilaksanakan 2 (dua) kali RUPSLB di Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) yang merubah Susunan Pengurus (Direksi dan Dewan Komisaris) yaitu :

20.1. RUPSLB Penggugat sesuai **Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 6 tanggal 17 Nopember 2006, yang dibuat di hadapan Varinia, SH, Notaris di Jakarta**, dengan Keputusan Rapat yaitu Perubahan Susunan Direksi dan Komisaris Penggugat menjadi sebagai berikut:

- *Komisaris Utama : Ir. Faham Witjaksono;*
- *Komisaris : Diah Budi Darmawati S;*
- *Direktur Utama : Budi Prakoso Saroyo;*

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Direktur* : *Ganden Aryo Nanggolo*;

20.2. RUPSLB Penggugat sesuai **Akta Keputusan Rapat No.8 tanggal 30 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Nixon Rudi Dewa Hasibuan, SH, Notaris di Bogor**, dengan Keputusan Rapat yaitu:

20.2.1. **Perubahan dan Penyesuaian Anggaran Dasar Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) dengan Undang-undang Nomor. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;**

20.2.2. **Perubahan Susunan Pengurus Penggugat menjadi sebagai berikut:**

- *Komisaris Utama* : **Ir. Faham Witjaksono**, *In-casu selaku Tergugat VIII;*
- *Komisaris* : **Budi Kurniawati Naul**, *In-casu selaku Tergugat IX;*
- *Komisaris* : **Diah Budi Dharmawatie (Alm);**
- *Direktur Utama* : **Budi Prakoso**, *In-casu selaku Tergugat VI;*
- *Direktur* : **Gandhu Agoes Baskoro**, *In-casu selaku Tergugat VII;*

21. Bahwa terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 135/Pdt/P/2006/PN.JKT.PST tanggal 19 Oktober 2006 (vide Bukti P-46) selanjutnya diajukan **Permohonan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung RI** oleh Pemegang Saham Penggugat yaitu Budi Santoso Saroyo dan Budi Prayitno Saroyo dan selanjutnya Mahkamah Agung RI telah mengabulkan Permohonan aquo sebagaimana **Putusan Peninjauan Kembali Nomor 376/PK/PDT/2007, tanggal 27 Mei 2008** dengan amar Putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- **MENGADILI :**
- *Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. Budi Santoso Saroyo 2. Budi Prayitno Saroyo*
tersebut;-----

Hal 15 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 135/ Pdt/P/2006/PN.JKT.PST tanggal 19 Oktober 2006;*
- **MENGADILI KEMBALI :**
- *Menyatakan bahwa permohonan Pemohon: PT. Dwimajaya Utama tidak dapat diterima;*

22. Bahwa berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 376/PK/PDT/2007, tanggal 27 Mei 2008 yang telah membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 135/Pdt/P/2006/PN.JKT.PST tanggal 19 Oktober 2006, maka Pemegang Saham Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) yaitu Budi Santoso Saroyo dan Budi Prayitno Saroyo melalui Kuasa Hukum Kantor Advokat Hans P Siagian & Partners telah mengirimkan **Surat Nomor: 23.SP/ HPS/ VI/ 2010, tanggal 14 Juni 2010 kepada Direksi dan Dewan Komisaris Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) yaitu Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX** yang pokoknya menyatakan sebagai berikut;

- 22.1. Bahwa dengan dibatalkannya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.135/Pdt/P/2006/PN.JKT.PST tanggal 19 Oktober 2006 tentang Pemberian Izin kepada PT. Dwimajaya Utama untuk menyelenggarakan RUPSLB Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung), maka akibat hukumnya adalah Keputusan RUPSLB Penggugat sesuai Akta Keputusan Rapat No.06 tanggal 17 Nopember 2006 yang dibuat dihadapan Notaris VARINIA,SH yang mengangkat Susunan Pengurus Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) menjadi batal demi hukum;
- 22.2. Keputusan RUPSLB Penggugat sesuai Akta Keputusan Rapat No. 8 tanggal 30 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Nixon Rudi Dewa Hasibuan, SH, Notaris di Bogor, sepanjang mengenai pengangkatan Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX selaku Pengurus Penggugat menjadi batal demi hukum;
- 22.3. Bahwa dengan diterimanya/dikabulkannya Permohonan Peninjauan Kembali yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 135/Pdt/P/2006/PN.JKT.PST tanggal 19 Oktober 2006, maka Pengurus yang sah Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) adalah Pengurus Penggugat sebelum Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta

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

Pusat No.135/Pdt/P/2006/PN.JKT.PST tanggal 19 Oktober 2006 yaitu Susunan Pengurus berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) No.11 tanggal 08 Juni 2006 yang dibuat Rusman SH, Notaris di Bekasi, yaitu dengan Susunan Direksi dan Komisaris (vide Bukti P-7) sebagai berikut :

- **Komisaris Utama** : Budi Santoso Saroyo;
- **Komisaris** : Budi Prayitno Saroyo;
- **Direktur Utama** : **R a h m a t**;
- **Direktur** : Bambang R. Juniarto;
- **Direktur** : Banyamin;

23. Bahwa selanjutnya Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) telah mengirimkan surat kepada Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX selaku Pengurus Penggugat yang tidak sah dengan adanya Putusan Peninjauan Kembali Nomor 376/PK/PDT/2007, tanggal 27 Mei 2008 yang telah membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 135/Pdt/P/2006/PN.JKT.PST tanggal 19 Oktober 2006, namun masih menguasai dan mengelola Asset-Asset Perseroan Penggugat (Hotel Dwima & Conventions) agar bersedia secara sukarela menyerahkan pengurusan perseroan kepada Penggugat yaitu :

- 23.1. Penggugat meminta Tergugat VI dan Tergugat VII masing masing selaku Direksi Penggugat yang diangkat berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPSLB Penggugat Nomor: 8 tanggal 30 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Nixon Rudi Dewa Hasibuan, SH Notaris di Bogor, untuk menyerahkan seluruh dokumen-dokumen dan kegiatan operasional Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) kepada Penggugat sebagaimana **Surat Penggugat tanggal 28 Juni 2010 kepada Tergugat VI dan Tergugat VII dengan tembusan surat kepada Tergugat VIII dan Tergugat IX**;
- 23.2. Penggugat memerintahkan Syahrul Chaniago selaku General Manager Dwima Hotel & Conventions PT. Dwima Turangga Gunung untuk menjalankan kegiatan operasional Hotel Dwima (Objek Hak Tanggungan) sebagaimana mestinya sesuai dengan wewenang dan tanggung jawab yang telah diberikan, hal ini sesuai dengan **Surat**

Hal 17 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



**Penggugat Nomor 01/Dirut-DTG/VII/2010 tanggal 2 Juli 2010 kepada
Manajemen Hotel Dwima & Conventions;**

24. Bahwa terhadap permintaan Penggugat agar Tergugat VI Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX bersedia dan beritikad baik untuk mentaati Putusan Peninjauan Kembali Nomor 376/PK/PDT/2007, tanggal 27 Mei 2008 yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 135/Pdt/P/2006/PN.JKT.PST, tanggal 19 Oktober 2006, telah ditolak secara tegas sebagaimana terbukti dari **Surat Tergugat VI (Budi Prakoso) yang mengatas namakan Direktur Utama Penggugat Nomor 076 P/ Dirut-DTG/D.H.VIII/2010, tanggal 14 Agustus 2010 ditujukan kepada Manajemen Hotel Dwima & Conventions** (PT.Dwima Turangga Gunung);
25. Bahwa kemudian Penggugat telah menanggapi Surat Tergugat VI (Budi Prakoso) Nomor 076 P/ Dirut-DTG/D.H.VIII/2010, tanggal 14 Agustus 2010 dengan **Surat Penggugat Nomor 04/DIRUT-DTG/VII/2010 tanggal 20 Agustus 2010** yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:
- 25.1. Bahwa dengan dibatalkannya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.135/Pdt/P/2006/PN.JKT.PST tanggal 19 Oktober 2006 tentang Pemberian Izin kepada PT Dwimajaya Utama untuk menyelenggarakan RUPSLB di Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung), maka RUPSLB aquo dan turutannya menjadi tidak sah dan batal demi hukum yaitu :
- 25.1.1. Keputusan RUPSLB sesuai Akta Keputusan Rapat Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) No.06 tanggal 17 Nopember 2006 yang dibuat dihadapan Notaris VARINIA,SH, Notaris di Jakarta;
- 25.1.2. Keputusan RUPSLB sesuai Akta Keputusan Rapat No.8 tanggal 30 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Nixon Rudi Dewa Hasibuan, S.H. Notaris di Bogor yang mengangkat Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX selaku Pengurus Peseroan:
- 25.2. Bahwa dengan diterimanya/ dikabulkannya Permohonan Peninjauan Kembali yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.135/Pdt/P/2006/PN.JKT.PST tanggal 19 Oktober 2006, maka Pengurus yang sah adalah Pengurus sebelum adanya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.135/Pdt/P/2006/ PN.JKT.PST tanggal 19 Oktober 2006 yaitu Susunan Pengurus yang diangkat



berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.11 tanggal 08 Juni 2006 yang dibuat Rusman, SH, Notaris di Bekasi;

26. Bahwa terhadap Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX yang tidak bersedia melaksanakan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 376/PK/PDT/2007, tanggal 27 Mei 2008 yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 135/Pdt/P/2006/PN.JKT.PST, tanggal 19 Oktober 2006, maka segala tindakan/perbuatan hukum Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX selaku Direksi dan Dewan Komisaris Penggugat atau yang mengatas-namakan/mewakili Penggugat serta menguasai Harta Kekayaan Penggugat (Objek Jaminan/ Objek Lelang) adalah tidak sah dan melawan hukum oleh karenanya segala kerugian yang dialami Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) akibat perbuatan/tindakan hukum Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX adalah merupakan tanggung jawab pribadi masing-masing, hal ini sebagaimana diatur dan ditegaskan dalam Pasal 95 dan 97 UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang dikutip sebagai berikut:

- **Pasal 95 ayat (3):** *Perbuatan hukum yang telah dilakukan untuk dan atas nama Perseroan oleh anggota Direksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum pengangkatannya batal, tetap mengikat dan menjadi tanggung jawab Perseroan.*
- **Pasal 95 ayat (4):** *Perbuatan hukum yang dilakukan untuk dan atas nama Perseroan oleh anggota Direksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah pengangkatannya batal, adalah tidak sah dan menjadi tanggung jawab pribadi anggota Direksi yang bersangkutan.*
- **Pasal 95 ayat (5) :** *Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mengurangi tanggung jawab anggota Direksi yang bersangkutan terhadap kerugian Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dan Pasal 104;*
- **Pasal 97 ayat (3) :** *Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).*

Hal 19 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



- **Pasal 97 ayat (4)** : Dalam hal Direksi terdiri atas 2 (dua) anggota Direksi atau lebih, tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku secara tanggung renteng bagi setiap anggota Direksi.

27. Bahwa Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga. Tbk) berdasarkan Perjanjian Kredit dengan Turut Tergugat II (PT. Tiga Satu Tiga Dwima) sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor: 12 tanggal 6 Mei 2002, dibuat di hadapan Achmad Bajumi, SH, Notaris di Jakarta, berikut Perjanjian Perubahan, Penambahan dan Perpanjangan, telah mengalihkan/ Cessie Piutangnya kepada Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) yaitu berdasarkan:

- 27.1. *Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 2 , tanggal 5 Mei 2010, yang keduanya dibuat di hadapan Putut Mahendra, SH, Notaris di Jakarta, antara Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) dengan Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga. Tbk);*
- 27.2. *Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 15, tanggal 5 Mei 2010, dibuat di hadapan Putut Mahendra, SH, Notaris di Jakarta, antara Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) dengan Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga. Tbk);*

Adapun perincian hutang Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat I pada saat dialihkan/ Cessie Piutang kepada Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) terhitung per 30 April 2010 adalah sebagai berikut :

- Pokok : Rp. 11.040.000.000,-
- Bunga : Rp. 7.359.606.147,-
- Denda : Rp. 4.367.445.046,-
- Tagihan : Rp. 893.005,-

T o t a l : Rp. 22.767.944.198,20 .-

(dua puluh dua milyar tujuh ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus empat puluh empat ribu seratus sembilan puluh delapan koma dua puluh rupiah);---

Pemberitahuan pengalihan/ cessie Piutang terhadap Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) adalah sebagaimana **Surat Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) kepada Turut Tergugat II (PT. Tiga Satu Tiga Dwima) dengan Surat Nomor 333/BLS Jkt I/BL WG II/V/ 2010, tanggal 26 Mei 2010**, sedangkan Penggugat selaku pemilik yang sah atas Objek



Jaminan tidak menerima pemberitahuan cessie piutang aquo dari Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga. Tbk);

28. Bahwa atas pengalihan/Cessie Piutang dari Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) kepada Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) kemudian Penggugat telah mengajukan penawaran pembelian kembali Piutang/asset-asset milik Penggugat kepada Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) yaitu:

28.1. **Surat Penggugat No.03/ DIRUT-DTG/VIII/2010 tanggal 3 Agustus 2010 kepada Tergugat I (Deepak Rupo Chugani)**, Penggugat mengajukan penawaran pembelian kembali Piutang/asset-asset milik Penggugat dengan Harga sebesar Rp. 6.000.000.000.- (enam milyar rupiah);

28.2. Penggugat sudah mengadakan pertemuan dan pembicaraan dengan Raharjo Mukti/ Rames mewakili Tergugat I pada tanggal 22 Juni 2010 di Kantor Tergugat I, Jl. Pintu Air Raya No. 22 A, Lantai 4, Jakarta Pusat, sebagaimana ternyata kemudian bahwa Rahardjo Mukti adalah selaku Kuasa dari Tergugat I dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi aquo sebagaimana terbukti dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011;

29. Bahwa terhadap Penawaran pembelian kembali Piutang Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) yang diajukan Penggugat melalui Surat No. 03/DIRUT-DTG/VIII/2010, tanggal 3 Agustus 2010 kepada Tergugat I (vide Bukti P-54) telah disampaikan tanggapan oleh **Tergugat I melalui Kuasanya Kantor Advokat Hartono Tanuwijaya & Rekan sebagaimana Surat Nomor: 8.5/ HTP/ 2010 tanggal 5 Agustus 2010** yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Tergugat I akan memberikan hak prioritas untuk opsi penebusan asset kepada pihak Turut Tergugat II;
- Tergugat I minta kepada Penggugat agar memperoleh Surat Kuasa dari Pemegang Saham Penggugat atau Persetujuan RUPS Penggugat dan Turut Tergugat II;
- Tergugat I menilai Harga penawaran yang diajukan Penggugat sebesar Rp. 6.000.000.000.- (enam milyar rupiah) terlalu rendah;

Hal 21 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



30. Bahwa permintaan Tergugat I (Deepak Rupho Chugani) kepada Penggugat untuk membeli Cessie Piutang harus memperoleh Surat Kuasa dari Pemegang Saham Penggugat dan atau persetujuan RUPS Penggugat serta penawaran yang diajukan Penggugat sebesar Rp.6.000.000.000.- (enam milyar rupiah) dinyatakan terlalu rendah adalah hanya upaya Tergugat I untuk menghalangi Penggugat membeli kembali asset Penggugat yang dikuasai Tergugat I melalui Cessie Piutang dari Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) dan permintaan kepada Penggugat agar memperoleh Surat Kuasa dari Pemegang Saham untuk membeli asset perseroan tidak sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan Penggugat maupun Undang–Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
31. Bahwa Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) selaku Pemegang Cessie berdasarkan Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 15 tertanggal 5 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Putut Mahendra, SH, Notaris di Jakarta dari Turut Tergugat I, telah mengajukan Permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor untuk Pencabutan Perkara Nomor 16/Pdt/Eks.Akte/2006/PN.Bgr serta melaksanakan Pengangkatan Sita Eksekusi atas Barang Jaminan Hutang Debitur Turut Tergugat II (vide Bukti P-39 s/d P-42) dan atas Permohonan dari Tergugat I, Pengadilan Negeri Bogor telah mengeluarkan *Penetapan Nomor 04/Pdt/Penc.sita/Pdt/Eks.Akte/2006/PN. Bgr, tanggal 15 April 2011 Jo. Nomor 13/Pen.Pdt/Del.Sita.Eks.Akte/2006/PN.Cbn Jo. Nomor 16/Pdt/Eks.Akte/2006/PN.Bgr, tanggal 15 April 2011 yang ditandatangani Ketua Pengadilan Negeri Bogor dengan amar Penetapan sebagai berikut: - vide Bukti P-43*
- 31.1. *Mencabut perkara Nomor 16/Pdt/Eks.Akte/2006/PN.Bgr dan mencabut kembali Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor tanggal 20 September 2006 No.16/Pdt/Eks.Akte/2006/PN.Bgr, tentang permintaan bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk melaksanakan Pelelangan Eksekusi terhadap barang-barang jaminan hutang Termohon Eksekusi/ Debitur: PT. Tiga Satu Tiga Dwima;*
- 31.2. *Mengangkat Sita Eksekusi yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor tanggal 31 Agustus 2006 Nomor 16/Pdt/*



Eks.Akta/2006/PN.Bgr jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 5 September 2006 Nomor 13/ Pen.Pdt/Del. Sita.Eks.Akte/2006/PN.Cbn jo. No.16/Eks.Akte/2006/PN.Bgr jo. Berita Acara Penyitaan Eksekusi tanggal 12 September 2006 Nomor: 13/ Pen.Pdt/Del.Sita.Eks.Akte/2006/PN.Cbn jo. Nomor 16/Pdt/Eks.Akte/ 2006/PN.Bgr. yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong;

31.3. *Meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, untuk memerintahkan kepada Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong supaya disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat Hukum untuk melaksanakan Pengangkatan Sita Eksekusi atas barang barang jaminan hutang Debitur/Termohon Eksekusi PT. Tiga Satu Tiga Dwima (Turut Tergugat II), yang berupa 24 (dua puluh empat) bidang tanah yang kesemuanya terdaftar atas nama Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) - (vide Bukti P-36 s/d P-39) yang telah diletakkan Sita Eksekusinya berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor tanggal 31 Agustus 2006 Nomor 16/Pdt/Eks.Akta/2006/PN.Bgr jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 5 September 2006 Nomor 13/Pen.Pdt/Del.Sita.Eks.Akte/ 2006/PN.Cbn jo. Nomor 16/Pdt/Eks.Akte/2006/PN.Bgr jo. Berita Acara Eksekusi tanggal 12 September 2006 Nomor 13/Pen.Pdt/Del.Sita.Eks.Akte/ 2006/PN.Cbn jo. Nomor 16/Pdt/Eks.Akte/2006/PN.Bgr yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong; Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bogor untuk segera memberitahukan dan mengirimkan salinan penetapan ini kepada para pihak yang berperkara dan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong;*

32. Bahwa kepentingan Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) mendapatkan Penetapan Ketua Pengadilan Bogor Nomor 04/Pdt/Penc.Sita/Pdt/ Eks.Akte/2006/PN.Bgr, tanggal 15 April 2011 jo. Nomor 13/Pen.Pdt/Del.Sita.Eks. Akte/2006/PN. Cbn jo. Nomor 16/Pdt/Eks.Akta/ 2006/PN.Bgr, tanggal 15 April 2011 adalah agar Tergugat I dapat melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan melalui Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan padahal **Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.**

Hal 23 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) juga sedianya akan melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan aquo melalui Parate Eksekusi (Pasal 6 UUHT) tetapi tidak jadi dilaksanakan karena adanya permasalahan di Penggugat (Perseroan) dan kemudian Turut Tergugat I mengajukannya melalui Fiat Eksekusi ke Pengadilan Negeri Bogor, yang kemudian ditangguhkan pelaksanaannya, (vide Bukti P-39 s/d P-44);

33. Bahwa Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) selaku Pemegang Hak Tanggungan telah membuat Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran/tempelan dan **Pengumuman II (kedua) pada Surat Kabar Harian Pakuan Raya pada tanggal 5 Oktober 2011** yaitu: Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (UUHT), Tergugat I selaku Pemegang Cessie akan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan perantaraan Tergugat IV (KPKLN-Bogor) melalui Jasa Pra Lelang PT. Balai Lelang Harmoni terhadap Objek Jaminan atas nama Debitur PT. Tiga Satu Tiga Dwima (Turut Tergugat II), yang berupa Tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya yang terletak :

Desa/Kel Cipayung Girang, Megamendung, Kab.Bogor yang terdiri atas:

- 33.1. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaen Bogor seluas 1.840 M2;*
- 33.2. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 1.796 M2;*
- 33.3. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 12.350 M2;*
- 33.4. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 31.973 M2;*
- 33.5. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 524 M2;*
- 33.6. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 17/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 4.020 M2;*
- 33.7. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 18/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 22.625 M2;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semuanya atas nama *PT. Dwima Turangga Gunung (Penggugat)* dengan Harga Limit sebesar Rp. 1.400.000.000.- (satu milyar empat ratus juta rupiah);

Desa Kelurahan Kopo, Kec. Cisarua, Kab.Bogor yang terdiri atas:

- 33.8. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.460 M2;
- 33.9. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 13.950 M2;
- 33.10. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 677 M2;
- 33.11. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 3.988 M2;
- 33.12. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 15.405 M2;
- 33.13. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.910 M2;
- 33.14. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 16/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 865 M2;
- 33.15. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 17/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.844 M2;
- 33.16. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 4.301 M2;
- 33.17. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 19/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 440 M2;
- 33.18. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 70.923 M2
- 33.19. Sertifikat Hak Pakai Nomor 2/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 20.795 M2;
- 33.20. Sertifikat Hak Pakai Nomor 3/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 1.775 M2;
- 33.21. Sertifikat Hak Pakai Nomor 4/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.060 M2;
- 33.22. Sertifikat Hak Pakai Nomor 5/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.409 M2;

Hal 25 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



33.23. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 6/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.510 M2;*

33.24. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.762 M2;*

Semuanya atas nama PT.Dwima Turangga Gunung.Dengan Harga Limit sebesar Rp. 3.100.000.000.- (tiga milyar seratus juta rupiah);

Seluruh Objek tersebut diatas di Lelang dalam 1(satu) Paket dengan total Harga Limit sebesar Rp. 4.500.000.000.- (empat milyar limaratus juta rupiah) dan Setoran Jaminan Lelang sebesar Rp.4.500.000.000.- (empat milyar limaratus juta rupiah), Bukti P-56;

34. Bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas Tanah dan Bangunan (Objek Hak Tanggungan) milik Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) yang terletak di Desa Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung dan Desa Kopo Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, (Objek Jaminan/ Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang), berdasarkan **Surat Pembertahuan Pajak Tahunan (SPPT) tahun 2011 yang diterbitkan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan wilayah Kabupaten Bogor atas permintaan Penggugat yaitu dengan perincian bahwa luas tanah 238.202 M2 dengan NJOP sebesar Rp. 35.314.012.000,- dan luas bangunan 496 M2 sebesar Rp. 302.680.000,-, dengan demikian harga NJOP tanah dan bangunan seluruhnya (Objek Hak Tanggungan) adalah sebesar Rp. 35.616.692.000,- (tiga puluh lima sembilan enam ratus enam belas juta enam ratus sembilan puluh dua ribu rupiah); Bukti P-57**

35. Bahwa Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT menggunakan Jasa Pra Lelang yaitu PT.Balai Lelang Harmoni yang beralamat di Wisma Hayam Wuruk Lantai 5 Unit 555, Jl.Hayam Wuruk No.8 Jakarta Pusat sebagaimana dalam Pengumuman Lelang di Surat Kabar Pakuan Raya (vide Bukti P-56), dan Jasa Pra Lelang memiliki Tugas dan Fungsi dalam rangka Persiapan Lelang sebagaimana ketentuan **Pasal 10 ayat (3) dan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/ 2010** yaitu:

- **Pasal 10 ayat (1):**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual / Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

- **Pasal 10 ayat (3):**

Penjual / Pemilik Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan / atau jasa pasca lelang.

Bahwa **tanggung jawab hukum atas penggunaan Jasa Pra Lelang tetap berada di Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010** yaitu:

- **Pasal 16 ayat (2):**

Penjual / Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

- **Pasal 16 ayat (3):**

Penjual / Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang mengenai Jasa Pra Lelang adalah sebagai berikut:

- **Pasal 11 :**

Balai Lelang dapat memberikan Jasa Pralelang dan/atau Jasa Pascalelang untuk lelang yang diselenggarakan oleh KP2LN meliputi jenis lelang:

- a. *Non Eksekusi Wajib; dan*
- b. *Eksekusi, termasuk lelang atas barang yang dikuasai negara*

- **Pasal 12 :**

1) *Jasa Pralelang oleh Balai Lelang meliputi:*

- a. *meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang;*

Hal 27 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI

Disclaimer

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



- b. melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang;
- c. menerima, mengumpulkan, memilah, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang;
- d. menguji kualitas dan menilai harga barang;
- e. meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang;
- f. mengatur asuransi barang yang akan dilelang; dan/atau
- g. memasarkan barang dengan cara-cara efektif, terarah serta menarik baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya.

36. Bahwa Tergugat I (Deepak Rupho Chugani) selaku Pemegang Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT dan Pasal 20 UUHT mempunyai Hak untuk mengambil pelunasan piutangnya dengan Kewajiban menjual Objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum untuk memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak yaitu dikutip sebagai berikut:

- **Pasal 6 UUHT :**

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

- **Pasal 20 UUHT:**

- **Pasal 20 Ayat (1):** Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

- **Penjelasan Pasal 6 UUHT, yaitu :**

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya



MENGAMBIL PELUNASAN PIUTANGNYA *dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor - kreditor yang lain. Sisa Hasil Penjualan tetap menjadi Hak Pemberi Hak Tanggungan.*

- **Pasal 20 Ayat (2):** Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- **Pasal 20 Ayat (3):** Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- **Pasal 20 Ayat (4):** Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

37. Bahwa Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan/ Pemohon Lelang tidak beritikad baik dimana dengan sengaja membuat Pengumuman Lelang ke-1 di Selebaran dan Pengumuman ke-2 di Harian Surat Kabar yaitu **Surat Kabar Harian Pakuan Raya pada tanggal 5 Oktober 2011 yang terbit di Bogor**, agar dapat mengatur/merekayasa Peserta Lelang maupun Pemenang Lelang yaitu Tergugat III dimana Direktur Utamanya yaitu Tergugat II adalah saudara kandung dari Tergugat I sendiri, pada hal sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang Pasal 43 ayat (3) huruf (c)** mengatur sebagai berikut:

- **Pasal 43 ayat (3):**

Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras/ oplah:

- *paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit dikota/kabupaten; atau*

Hal 29 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



- paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota propinsi; atau
- paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.

Merujuk kepada Ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT jo. Pasal 43 ayat (3) seharusnya Tergugat I dalam membuat Pengumuman Lelang aquo seharusnya di Surat Kabar Ibukota Negara ataupun Propinsi dengan oplah yang memenuhi syarat agar tujuan Eksekusi Hak Tanggungan dapat tercapai yaitu menjual Objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum untuk mencapai harga tertinggi demi pelunasan piutangnya;-(vide Bukti P-56)

38. Bahwa Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) selaku Pemegang Hak Tanggungan pada saat akan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak beritikad baik yaitu dengan sengaja tidak memberitahukan kepada Penggugat selaku Pemberi Hak Tanggungan/ Pemilik Barang/ Pemilik dari Objek Jaminan/Objek Lelang/Objek Hak Tanggungan yang sah menurut hukum tentang akan dilaksanakannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan aquo sebagaimana diwajibkan ketentuan perundangan padahal sebelumnya pada saat Tergugat I selaku Pemegang Cessie telah menerima Surat Penggugat Nomor 03/DIRUT-DTG/VIII/2010 tanggal 3 Agustus 2010 dan ditanggapi Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya Kantor Advokat Hartono Tanuwijaya & Rekan sebagaimana Surat Nomor: 8.5/HTP/2010 tanggal 5 Agustus 2010 dan Penggugat diwakili Direktur Utama telah bertemu dengan Kuasa Tergugat I yaitu Mukti Raharja/Rames membicarakan pembelian Cessie Piutang dari Tergugat I; -(vide Bukti P-54 dan P-55)

39. Bahwa kemudian Penggugat mendapat informasi mengenai telah dilaksanakannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Harta Kekayaan Penggugat/Objek Hak Tanggungan dengan Harga Penjualan Lelang hanya sebesar Rp. 4.500.000.000.- (empat milyar lima ratus juta rupiah) pada hal Harga Pasar atas Objek Hak Tanggungan aquo sekarang ini telah mencapai lebih dari Rp. 50.000.000.000.- (lima puluh milyar rupiah) dan akhirnya Penggugat minta Informasi ke Pengadilan Negeri Cibinong dan Pengadilan Negeri Bogor melalui surat permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor dan Pengadilan Negeri Cibinong sebagai berikut:



39.1. Permohonan Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong meminta dokumen Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Tergugat I (Deepak Rupho Chugani) dari Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) sesuai **Surat No.013/DIRUT-DTG/V/2012 tanggal 30 Mei 2012** dan kemudian permohonan aquo telah dijawab oleh **Ketua Pengadilan Negeri Cibinong melalui Surat Nomor: W11.U20/ 1899/ HT.04.10/VI/2012, tanggal 12 Juni 2012** yang menyatakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas nama Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) terhadap Asset-asset Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) tidak dilakukan melalui dan/atau tanpa Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong; - Bukti P-58 dan P-59

39.2. **Permohonan Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 22 Juni 2012, tanggal 29 Juni 2012 dan Tanggal 16 Juli 2012** dari Direktur Utama Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) untuk meminta copy dokumen Eksekusi dan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) terhadap asset-asset Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) yang terletak di Kabupaten Bogor berdasarkan Penetapan Eksekusi dan Lelang Eksekusi yang telah pernah dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Bogor atas dasar permohonan PT. Bank Niaga. Tbk pada Tahun 2006, dan atas permohonan aquo Penggugat telah menerima copy dokumen Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Turut Tergugat I (PT.Bank Niaga.Tbk) serta Penetapan Pencabutan Eksekusi atas Permohonan Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) dari Udin selaku Jurusita Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 13 Juli 2012 yaitu sebagai berikut: - Bukti P-60 s/d P-62

39.2.1. *Surat Tegoran / Aanmaning pada tanggal 12 Juli 2006 Nomor 16/ Pdt/Eks.Akta/2006/ PN.Bgr, terhadap Turut Tergugat II dan pengurusnya serta terhadap Penggugat karena Turut Tergugat II dianggap telah lalai melaksanakan kewajibannya yang telah berakhir pada tanggal 29 Oktober 2005 dan jumlah hutang yang belum dibayar sampai tanggal 24 Mei 2005 adalah sebesar Rp.13.912.033.134,23; - (vide Bukti P-39)-----*



39.2.2. *Penetapan Eksekusi No.16/Pdt/Eks.Akta/2006/PN.Bgr pada tanggal 31 Agustus 2006 terhadap Objek Hak Tanggungan milik Penggugat yang telah dibebani Hak Tanggungan yang terletak di Kabupaten Bogor (vide Bukti P-40)*

39.2.3. *Penetapan Delegasi Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 13/Pen.Pdt/Del.Sita.Eks.Akte/2006/PN.Cbn Jo. Nomor 16/Pdt/Eks.Akta/2006/PN.Bgr, tanggal 5 September 2006 dan Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong terhadap Objek Hak Tanggungan milik Penggugat yang terletak diwilayah Kabupaten Bogor; - (vide Bukti P-41)*

39.2.4. *Penetapan Sita Eksekusi Nomor 16/Pdt/Eks.Akta/2006/ Pengadilan Negeri Bogor tanggal 20 September 2006 terhadap tanah dan bangunan Objek Hak Tanggungan asset Penggugat yang terletak di Kabupaten Bogor;-(vide Bukti P-42)*

39.2.5. *Penetapan Pencabutan Sita Nomor 04/Pdt/Penc.sita/Pdt/Eks. Akte/2006/PN Bgr, tanggal 15 April 2011 Jo. Nomor 13/Pen. Pdt/Del. Sita.EksAkte/ 2006/PN.CbnJo.Nomor : 16/Pdt/Eks.Akta/2006/PN.Bgr, tanggal 15 April 2011 yang ditandatangani Ketua Pengadilan Negeri Bogor; - (vide Bukti P-43)*

40. Bahwa Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) selaku Pemegang Hak Tanggungan/ Pemohon Lelang ternyata mengirim Pemberitahuan akan dilaksanakannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan aquo adalah kepada Direksi Penggugat yang tidak sah (Tergugat VII dan Tergugat VIII) namun secara de-facto menguasai Harta Kekayaan Penggugat (Objek Hak Tanggungan) atau setempat dikenal sebagai HOTEL DWIMA & CONVENTIONS, yaitu sebagaimana Surat Tergugat I kepada Direksi Penggugat yang tidak sah yaitu Tergugat VI dan Tergugat VII sebagaimana diterangkan dalam Risalah Lelang Nomor: 666/ 2011 tanggal 19 Agustus 2011 sebagai berikut :-----

40.1. *Surat Tergugat I No.030/LCN-DRC/VIII/2011 tanggal 8 Agustus 2011;*

40.2. *Surat Tergugat I No.031/LCN-DRC/VIII/2011 tanggal 8 Agustus 2011;*

40.3. *Surat Tergugat I No.032/LCN-DRC/VIII/2011 tanggal 8 Agustus 2011;*

(vide Bukti P-63)



Bahwa berdasarkan fakta aquo, Tergugat I telah dengan sengaja mengirimkan Surat Pembertahuan Lelang kepada Tergugat VI dan Tergugat VII selaku Direksi Penggugat yang tidak sah yang berkonspirasi untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan aquo demi untuk kepentingan serta keuntungan pribadi padahal Tergugat I mengetahui bahwa yang berhak mewakili Perseroan adalah Penggugat sebagaimana **Surat Penggugat No.03/DIRUT-DTG/VIII/2010 tanggal 3 Agustus 2010 kepada Tergugat I** sebagai pengakuan pembelian kembali cessee piutang/ asset-asset Penggugat; - vide *Bukti P-54*

41. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan milik Penggugat telah dilaksanakan di Tergugat IV (KPKLN-Bogor) Jl. Veteran No.45 Bogor, tanggal 19 Agustus 2011 oleh Tergugat V (Dra. Agus Sarwosri, M.M, NIP: 1960081019833112001 selaku Pejabat Lelang Kelas I) yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No.07/KM.09.UP.11/1995 tanggal 24 Oktober 1995 dan dikukuhkan kembali dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan No.02/KM.06/UP.11/2007 tanggal 27 Maret 2007 berkedudukan di Tergugat IV (KPKLN Bogor) berdasarkan Surat Tugas dari Kepala KPKLN-Bogor ST-478/WKN.08/KNL.03/2011 tanggal 16 Agustus 2011, dan mengeluarkan **Risalah Lelang Nomor: 666/ 2011 tanggal 19 Agustus 2011 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:**

- 41.1. *Pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan saudara Deepak Rupo Chugani (Pemegang Cessie) berkedudukan di Jakarta sesuai surat permohonan Lelang Nomor 021/LCN-DRC/VIII/2011 tanggal 18 Juli 2011 (Tergugat I) yang telah ditetapkan hari dan tanggal lelangnya oleh Kepala KPKLN Bogor dengan suratnya Nomor S- Pen 292/WKN.08/KNL.03/2011 tanggal 20 Juli 2011 (Tergugat IV);*
- 41.2. *Dalam pelaksanaan lelang ini saudara Raharja Mukti untuk dan atas nama Deepak Rupo Chugani (Tergugat) bertindak selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa Nomor 033/LCN-DRC/VIII/tanggal 18 Agustus 2011;*



41.3. Barang yang dilelang apa adanya berupa: Objek Jaminan atas nama debitur PT. Tiga Satu Tiga Dwima (Turut Tergugat II) yang berupa tanah beserta sesuatu yang berada di atasnya yang terletak di :

Desa/Kel Cipayung Girang, Megamendung, Kab.Bogor yang terdiri atas:

41.3.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaen Bogor seluas 1.840 M2;-----

41.3.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 1.796 M2;

41.3.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 12.350 M2;

41.3.4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 31.973 M2;

41.3.5. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 524 M2;

41.3.6. Sertifikat Hak Pakai Nomor 17/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 4.020 M2;

41.3.7. Sertifikat Hak Pakai Nomor 18/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 22.625 M2;

Semuanya atas nama PT. Dwima Turangga Gunung (Penggugat);

Desa Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kab.Bogor yang terdiri atas:

41.3.8. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.460 M2;

41.3.9. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 13.950 M2;

41.3.10. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 677 M2;

41.3.11. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 3.988 M2;

41.3.12. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 15.405 M2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 41.3.13. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.910 M2;
- 41.3.14. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 16/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 865 M2;
- 41.3.15. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 17/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.844 M2;
- 41.3.16. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 4.301 M2;
- 41.3.17. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 19/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 440 M2;
- 41.3.18. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 70.923 M2;
- 41.3.19. Sertifikat Hak Pakai Nomor 2/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 20.795 M2;
- 41.3.20. Sertifikat Hak Pakai Nomor 3/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 1.775 M2;
- 41.3.21. Sertifikat Hak Pakai Nomor 4/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.060 M2;
- 41.3.22. Sertifikat Hak Pakai Nomor 5/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.409 M2;
- 41.3.23. Sertifikat Hak Pakai Nomor 6/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.510 M2;
- 41.3.24. Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.762 M2;
Semuanya atas nama PT. Dwima Turangga Gunung (Penggugat);
- 41.4. Penjualan ini dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan tanah;
- 41.5. Pelelangan ini telah diumumkan oleh Penjual (Tergugat I) melalui selebaran/tempelan pada tanggal 21 Juli 2011 sebagai pengumuman lelang pertama dan pada surat kabar harian Pakuan Raya pada tanggal 5 Agustus 2011 sebagai pengumuman lelang kedua;

Hal 35 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41.6. Berdasarkan Perincian Kewajiban Debitur (Turut Tergugat II) Nomor 022/ LCN - DRC/ VII /2011 tanggal 18 Juli 2011 yang dibuat oleh saudara Deepak Rupo Chugani selaku Pemegang Cessie (Tergugat I) bahwa jumlah seluruh kewajiban PT. Tiga Satu Tiga Dwima (Turut Tergugat II) per tanggal 30 April 2010 adalah sebagai berikut:

- Pokok : Rp 11.040.000.000,00
- Bunga: Rp 7.359.606.147,00
- Denda : Rp 4.367.445.046,00
- Tagihan : Rp 893.005,20

----- +
Total : Rp 22.767.944.198,00.-

(dua puluh dua milyar tujuh ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus empat puluh empat ribu seratus sembilan puluh delapan rupiah);

41.1. Penjualan lelang ini dilakukan berdasarkan Undang Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 staatsblad 1908: 189 sebagaimana telah bebarapa kali diubah terakhir dengan staatsblad 1941: 3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK. 06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan nomor 174/ PMK. 06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I;

41.2. Peserta lelang yang mengajukan penawaran dan memenuhi syarat serta sah dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah 1 (satu) orang peserta, yaitu sebagai berikut: Anthony Utomo selaku Kuasa dari Dilip Rupo Chugani (Tergugat II) selaku Direktur PT Surya Cipta Khatulistiwa (Tergugat III) beralamat di Perkantoran Mitra Sunter Blok B - No.25 Jl. Boulevard Raya, Mitra Sunter, Jakarta Utara terhadap objek jaminan atas nama debitur PT Tiga Satu Tiga Dwima (Turut Tergugat II) yang dijula dalam 1 (satu) paket berupa tanah beserta segala sesuatu yag berada diatasnya dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta);

41.3. Oleh karena penawaran tertinggi terakhir yaitu sebesar Rp.4.500.000.000 (empat milyar lima ratus juta rupiah) atasbarang tersebut dan telah mencapai Harga Limit yang telah ditetapkan oleh Penjual (Tergugat I)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.4.500.000.000 (empat milyar lima ratus juta rupiah) maka Anthon Utomo kuasa dari Dilip Rupo Chugani (Tergugat II) selaku Direktur PT.Surya Cipta Khatulistiwa (Tergugat III) beralamat di Perkantoran Mitra Sunter Blok. B-No.25, Jl. Boulevard Raya Mitra Sunter, Jakarta Utara ditunjuk sebagai pemenang lelang yang sah pada lelang hari ini;

41.4. Pihak Penjual ditandatangani oleh Raharja Mukti selaku Kuasa dari Deepak Rupo Chugani (Tergugat I) dan Pihak Pembeli ditandatangani oleh Anthony Utomo, Kuasa dari Dilip Rupo Chugani (Tergugat II) selaku Direktur PT. Surya Cipta Khatulistiwa (Tergugat III) dan Pejabat Lelang ditandatangani oleh Drs. Agus Sarwosri, MM NIP. 196008101983112001, selaku Pejabat Lelang Kelas I (Tergugat V);

Penggugat menerima Copy Kutipan Risalah Lelang: 666/ 2011 tanggal 19 Agustus 2011 dari Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) dimana Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang sebagaimana Pasal 1 ayat (35) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 93/ PMK.06/ 2010 tanggal 23 April 2010; -Bukti P-63;

42. **Bahwa Harga Limit sebesar Rp.4.500.000.000.-(empat milyar lima ratus juta rupiah) dalam Risalah Lelang Nomor: 666/ 2011 tanggal 19 Agustus 2011 (vide Bukti P-63) yang ditetapkan Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) selaku Pemohon Lelang/ Penjual adalah tanpa Penilaian dari Penilai Independen dengan demikian tidak memenuhi persyaratan Nilai Limit Lelang sebagaimana Pasal 13 dan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 93/ PMK. 06/ 2010, tanggal 23 April 2010, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengenai NILAI LIMIT, yang dikutip lengkap sebagai berikut :**

- **Pasal 1 ayat (26):**

Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.

- **Pasal 35 ayat (1):**

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.

- **Pasal 35 ayat (2):**

Hal 37 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/ Pemilik Barang.

• ***Pasal 36 ayat (1):***

Penjual/ Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan: penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir/ Tim Penaksir.

• ***Pasal 36 ayat (2):***

Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

43. Bahwa selanjutnya ***Tergugat V (Dra. Agus Sarwosri, M.M, NIP: 1960081019833112001 selaku Pejabat Lelang Kelas I) di Tergugat IV (KPCLN Bogor) telah menerbitkan Surat Keterangan Pemenang Lelang Tanggal 19 Agustus 2011*** yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) berupa Objek Hak Jaminan atas nama Debitur (Turut Tergugat II) yang dijual dalam satu paket berupa tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya yang terletak di Desa Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung dan Desa Kopo Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
- Lelang Eksekusi dilakukan pada tanggal 19 Agustus 2011 bertempat di Tergugat IV (KPCLN Bogor), Jl.Veteran Nomor 45, Bogor;
- Harga Lelang sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) dalam satu paket;
- Pemenang Lelang adalah Tergugat III (PT.Surya Cipta Khatulistiwa) yang beralamat di Perkantoran Mitra Sunter Blok. B, Nomor 25, Jl. Boulevard Raya, Mitra Sunter, Jakarta Utara; - Bukti P-64

Bahwa berdasarkan ***Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010, tentang PEJABAT LELANG KELAS I*** dan Tergugat V (Dra. Agus Sarwosri, M.M) pada saat diangkat menjadi Pejabat Lelang Kelas I terlebih dahulu mengucapkan Sumpah/Janji bahwa senantiasa akan menjalankan jabatannya dengan jujur, seksama dan dengan tidak membedakan orang dalam melaksanakan kewajibannya dan akan berlaku sebaik-baiknya dan seadil-adilnya seperti layaknya bagi seorang Pejabat Lelang yang



berbudi baik dan jujur, menegakkan hukum dan keadilan, serta mempunyai tugas dan kewajiban sebagai berikut:

• **Pasal 6 ayat (3) :**

Bunyi sumpah atau janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut :

"Saya bersumpah/berjanji dengan sungguh-sungguh bahwa saya untuk memangku jabatan saya ini, langsung atau tidak langsung, dengan menggunakan nama atau cara apapun juga, tidak memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun juga yang bertentangan dengan jabatan saya".

"Saya bersumpah / berjanji bahwa saya, untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatan saya ini, tiada sekali-kali akan menerima langsung atau tidak langsung dari siapapun juga sesuatu janji atau pemberian yang bertentangan dengan jabatan saya".

"Saya bersumpah / berjanji bahwa saya, akan setia kepada dan akan mempertahankan serta mengamalkan Pancasila sebagai Dasar dan Ideologi Negara, Undang-Undang Dasar 1945, dan segala Undang-Undang, serta peraturan lain bagi Negara Republik Indonesia".

"Saya bersumpah /berjanji bahwa saya senantiasa akan menjalankan jabatan saya ini dengan jujur, seksama dan dengan tidak membedakan orang dalam melaksanakan kewajiban saya dan akan berlaku sebaik-baiknya dan seadil-adilnya seperti layaknya bagi seorang Pejabat Lelang yang berbudi baik dan jujur, menegakkan hukum dan keadilan".

• **Pasal 12 :**

Pejabat Lelang Kelas I berwenang untuk:

- a. *menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;*
- b. *melihat barang yang akan dilelang;*
- c. *menegur dan/atau mengeluarkan peserta dan/atau pengunjung lelang jika mengganggu jalannya pelaksanaan lelang dan/atau melanggar tata tertib pelaksanaan lelang;*

Hal 39 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



- d. *menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu, apabila diperlukan dalam rangka menjaga ketertiban pelaksanaan lelang;*
- e. *meminta bantuan aparat keamanan dalam hal diperlukan;*

44. Bahwa Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) tanggal 28 Oktober 2011 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 telah **mencatat peralihan hak atas tanah yaitu sebanyak 24 (dua puluh empat) Sertifikat-Sertifikat Hak atas Tanah milik Penggugat** (Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang) menjadi atas nama Tergugat III (PT. Surya Cipta Khatulistiwa) yaitu sebagaimana diterangkan oleh Kantor Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Bogor (Turut Tergugat III) melalui **Surat Nomor 6502/Ket.30007/IX/2012 tanggal 18 September 2012 yang ditandatangani Rusli Yacob, S.H., M.M selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, yaitu sebagai berikut: - Bukti P-65

- 44.1. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 1.840 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No.4367/1997;*
- 44.2. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 1.796 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No.4367/1997;*
- 44.3. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 12.350 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No. 4367/1997;*
- 44.4. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 31.973 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;*
- 44.5. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 524 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No.4367/1997;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 44.6. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 17/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 4.020 M2 Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994, No.2220/1994;*
- 44.7. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 18/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 22.625 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No. 4368/1997;*
- 44.8. *Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor 10/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.460 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/1997;*
- 44.9. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 13.950 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/1997;*
- 44.10. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 677 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No. 4371/1997;*
- 44.11. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 3.988 M2, Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994, No.2221/1994;*
- 44.12. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 15.405 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No.4377/1997;*
- 44.13. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.910 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No.2225/1997;*
- 44.14. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 16/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 865 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No.4375/1997;*
- 44.15. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 17/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.844 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No. 4375/1997;*
- 44.16. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 4.301 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No. 4373/1997;*

Hal 41 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 44.17. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 19/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 440 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No. 4369/1997;*
- 44.18. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 70.923 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No. 4369/1997;*
- 44.19. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 2/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 20.795 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No. 4372/1997;*
- 44.20. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 3/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 1.775 M2; Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994, No. 2222/1994;*
- 44.21. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 4/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.060 M; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No. 4378/1997;*
- 44.22. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 5/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.409 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4374/1997;*
- 44.23. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 6/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.510 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4376/1997;*
- 44.24. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.762 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997, No. 4370/1997;*
45. **Bahwa Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) selaku Pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tujuannya adalah untuk mengambil Pelunasan Piutangnya dari hasil Penjualan Objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, In-casu Piutang Tergugat I sebagai mana fakta yang tertuang dalam Risalah Lelang No.666/2011, tanggal 19 Agustus 2011, Piutang Tergugat I adalah sebesar Rp. 22.767.944.198,00.- (dua puluh dua milyar tujuh ratus enampuluh tujuh juta sembilan ratus empat puluh empat ribu seratus sembilan puluh delapan puluh rupiah) namun**

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)



Tergugat I hanya menjual Objek Hak Tanggungan hanya sebesar Rp.4.500.000.000.- (empat milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan Nilai Pasar Objek Jaminan/ Objek Hak Tanggungan/ Objek Lelang pada Tahun 2005 sesuai Appraisal adalah sebesar Rp. 38.164.000.000, (tiga puluh delapan milyar seratus enam puluh empat juta rupiah); - (vide Bukti P-38)

Dengan demikian Tergugat I dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak melaksanakan hak dan kewajibannya selaku Pemegang Hak Tanggungan, dimana seharusnya Tergugat I menjual Objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum adalah untuk memperoleh harga tertinggi untuk mengambil pelunasan piutangnya, dengan demikian pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan aquo oleh Tergugat I telah bertentangan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yaitu:

• **Pasal 6 UUHT :**

*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta **mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.***

• **Penjelasan Pasal 6 UUHT :**

*Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan **selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.***

46. Bahwa apabila Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) selaku Pemegang Hak Tanggungan/Pemohon Lelang memiliki itikad baik sudah barang tentu akan menjual Objek Hak Tanggungan melalui Pelelangan Umum untuk

Hal 43 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



memperoleh Harga Tertinggi agar dapat menguntungkan semua pihak yaitu paling tidak mendekati Nilai Pasar Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang pada Tahun 2005 sebesar Rp. 38.164.000.000,- (tiga puluh delapan milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) dan apabila pembayaran pelunasan Piutang Tergugat I sebesar Rp. 22.767.944.198,00.-, maka Penggugat sebagai Pemilik Jaminan/ Pemberi Hak Tanggungan masih memperoleh Sisa Hasil Penjualan Objek Hak Tanggungan sebesar Rp.15.396.055.802.- (lima belas milyar tiga ratus sembilan puluh enam juta limapuluh lima ribu delapan ratus dua rupiah);

47. Bahwa melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1), (2) dan (3) UUHT menurut Pasal 20 ayat (4) UUHT adalah batal demi hukum sebagaimana dikutip sebagai berikut:

- **Pasal 20 Ayat (1) UUHT:**

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b) title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui **pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.***

- **Pasal 20 Ayat (4) UUHT:**



Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum;

• **Penjelasan Pasal 20 Ayat (1) UUHT :**

“Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan;

48. Bahwa Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) pada saat mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan aquo dengan pasti mengetahui bahwa Objek Hak Tanggungan dalam keadaan sengketa yaitu dalam masih dalam proses pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 18 November 2008 jo. Putusan Perkara Nomor 118/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim tanggal 29 November 2006 yang dimenangkan oleh Tergugat IX di Tingkat Pertama dan Tingkat Banding yaitu berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:

48.1. Bahwa Tergugat IX (Budi Kurniawati Nauli) selaku Pemegang Saham Penggugat telah mengajukan Gugatan terhadap PT.Bank Niaga.Tbk (In-casu Turut Tergugat I) dan PT.Tiga Satu Tiga Dwima (In-casu Turut Tergugat II) yang pada pokoknya Gugatan Tergugat IX adalah untuk membatalkan Keputusan RUPSLB Penggugat yang menyetujui penjaminan assat-asset Penggugat kepada Turut Tergugat (PT. Bank CIMB Niaga. Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) sebagaimana Akta Risalah Rapat Penggugat No.43 tanggal 19 April 2002 yang dibuat dihadapan H. Yunardi, SH Notaris di Jakarta, Gugatan aquo terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 118/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim tanggal 19 Mei 2006 dan kemudian Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengabulkan Gugatan dari Tergugat IX, dengan **Putusan Nomor 118/Pdt.G/2006/**

Hal 45 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



PN.Jkt.Tim tanggal 29 November 2006 yang amarnya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- *Mengabulkan gugatan Penggugat (In-casu Tergugat IX) untuk sebagian;*
- *Menyatakan Tergugat I (In-casu Turut Tergugat I) sampai dengan Tergugat II (In-casu Turut Tergugat II) melakukan perbuatan melawan hukum;*
- *Menyatakan Akta Risalah Rapat PT. Dwima Turangga Gunung No.43 tertanggal 19 April 2002, dibuat di hadapan H. Yunardi, SH, Notaris di Jakarta, tidak mempunyai kekuatan hukum bagi perseroan, pemegang saham, Direksi dan Komisaris Perseroan serta pihak ketiga lainnya; - Bukti P-66*

48.2. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 118/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim, tanggal 29 November 2006 yang dimenangkan Budi Kurniawati Nauli (In-casu Tergugat IX) telah diajukan Banding oleh PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk (in-casu Turut Tergugat I) dan PT. Tiga Satu Tiga Dwima (In-casu Turut Tergugat II) ke Pengadilan Tinggi Jakarta dan kemudian telah diputus dengan **Putusan Nomor: 305/ PDT/ 2008/ PT DKI, tanggal 18 Nopember 2008 yang pada pokoknya amar Putusan Pengadilan Tinggi aquo Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 118/PDT.G/2006/ PN. JKT.TIM, tanggal 29 November 2006;** - Bukti P-67

48.3. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 18 November 2008 yang dimenangkan Budi Kurniawati Nauli (In-casu Tergugat IX) telah diajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI oleh PT. Bank CIMB Niaga. Tbk d/h PT. Bank Niaga. Tbk (In-casu Turut Tergugat I) dan PT.Tiga Satu Tiga Dwima (In-casu Turut Tergugat II) selanjutnya atas Permohonan Kasasi aquo Mahkamah Agung telah mengeluarkan **Putusan Kasasi Nomor 2967/K/ PDT/2009 tanggal 19 Nopember 2010 dengan amar putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:**

- **MENGADILI :**



- **Mengabulkan** permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : PT. TIGA SATU TIGA DWIMA (In-casu Turut Tergugat II) 2. BUDI SANTOSO SAROYO dan 3.KOMISARIS UTAMA PT. DWIMA TURANGGA GUNUNG dan Pemohon Kasas III : PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. Dahulu PT. BANK NIAGA, Tbk. Tersebut (In-casu Turut Tergugat I);
- **Membatalkan** Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.305/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 18 November 2008 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.118/Pdt.G/2006/PN.Jkt .Tim tanggal 29 November 2006; - Bukti P-68

49. Bahwa **Relass Pemberitahuan atas Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2967/K/Pdt/2009, tanggal 19 Nopember 2010 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/Pdt/2008/PT.DKI, tanggal 18 November 2008 jo. Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 118/Pdt. G/2006/PN.Jkt.Tim, tanggal 29 November 2006** baru diterima oleh Tergugat VI (Budi Prakoso) selaku mewakili Para Turut Termohon Kasasi dalam Perkara Kasasi aquo dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur, **pada tanggal 24 April 2012** yang ditandatangani Jurusita Pengganti M.TAUFIK, NIP. 040054798, namun amar putusan yang dikutip dalam Reelass aquo tidak sesuai dengan amar putusan yaitu: Menolak Permohonan Kasasi dan Menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi aquo; - Bukti P-69

50. Bahwa Tergugat I (Depak Rupo Chugani) selaku Pemegang Hak Tanggungan melalui Cessie/Pengalihan Piutang dari Turut Tergugat I (PT.Bank.CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) telah dengan sengaja mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Parate Eksekusi sesuai Pasal 6 UUHT padahal terdapat fakta bahwa Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang dalam masih pemeriksaan Perkara Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 18 November 2008 yang dimenangkan Tergugat IX (Budi Kurniawati Nauli) - (vide Bukti P-67) dan berdasarkan fakta-fakta aquo seharusnya Tergugat I selaku Pemegang Cessie mengajukan Lelang Eksekusi melalui Title Eksekutorial atau Fiat Eksekusi sebagaimana dilakukan oleh Turut Tergugat I (Kreditur) (vide Bukti P-39 s/d P-42) yaitu

Hal 47 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



melalui Permohonan Fiat Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai ketentuan **Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 93/ PMK.06/ 2010** yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

- **Pasal 13 ayat (1):**

Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri/debitor tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan title eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

- **Pasal 13 ayat (2):**

Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengadilan Negeri.”;

51. Bahwa ketentuan dalam Penjelasan Umum UUHT menegaskan bahwa pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan adalah dalam rangka mengatur Lembaga Parate Executie sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement)** dan **Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezenin de Gewesten Buiten Java en Madura)** sebagai mana dikutip selengkapnya sebagai berikut:

- **Huruf (b):**

*Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement)** dan **Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezenin de Gewesten Buiten Java en Madura)**. Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA", untuk memberikan*



kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas. Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;

- **Huruf (c):**

*Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada **Ketua Pengadilan Negeri diberikan kewenangan tertentu yaitu: penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.***

- **Huruf (d):**

*Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Undang-Undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnyamasing-masing. **Selain dikenakansanksi administratif tersebut di atas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.***

52. Bahwa Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT jo. Pasal 20 ayat 1 (a) UUHT adalah dalam rangka mengatur **Lembaga Parate Eksekusi** sebagaimana diatur dalam **Pasal 224 HIR** yaitu hanya dapat dilaksanakan dengan jalan damai atau dengan syarat apabila tidak ada Sengketa ataupun Perkara atas Objek Hak Tanggungan.

Hal 49 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pengalihan/ Cessie Piutang dari Turut Tergugat I (PT.Bank. CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) mengetahui dengan jelas dan terang mengenai permasalahan Objek Hak Tanggungan aquo sebagai berikut:

- 52.1. Adanya Sengketa terhadap Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang sebagaimana Perkara Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/Pdt/2008/PT.DKI tanggal 18 November 2008;
- 52.2. Adanya fakta dualisme atau sengketa Kepengurusan di Perseroan Penggugat akibat tidak dilaksanakannya Putusan Peninjauan Kembali Nomor 376/PK/PDT/2007, tanggal 27 Mei 2008 yang telah membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 135/Pdt/P/2006/PN. JKT. PST tanggal 19 Oktober 2006;

Dengan demikian Tergugat I selaku Pemegang Cessie seharusnya melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Fiat Eksekusi berdasarkan Pasal 20 ayat 1 huruf (a) jo. Pasal 224 HIR sebagaimana juga telah dilaksanakan sebelumnya pada tahun 2006 oleh Turut Tergugat I (PT. Bank Niaga. Tbk d/h PT. Bank CIMB Niaga. Tbk) terhadap Objek Hak Tanggungan, hal ini sebagai mana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 224 HIR dan Penjelarasannya, sebagaimana dikutip selengkapnya sebagai berikut:

- **Pasal 224 HIR :**

*Surat asli dari pada surat hipotek dan surat hutang yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "Atas nama Undang-undang" berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu **tidak ditepati dengan jalan damai**, maka perihal menjalankannya **dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini**, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebahagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu,*

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)



maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti.

• **Penjelasan Pasal 224 HIR :**

Pasal 224 ini menerangkan, bahwa surat-surat yang dianggap mempunyai kekuatan yang pasti untuk dieksekusikan seperti surat keputusan hakim yaitu : surat utang memakai hipotik. surat utang yang dilakukan di hadapan notaris (akte notaris) yang kepalanya memakai perkataan-perkataan dahulu "Atas nama Raja", kemudian berturut-turut diubah menjadi "Atas nama Republik Indonesia", "Atas nama Undang-undang" dan sekarang berdasarkan pasal 4 UU Pokok Kehakiman No. 14/1970 menjadi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

*Apabila surat-surat yang tersebut di atas itu **tidak ditepati dengan jalan damai**, maka akan dijalankan seperti keputusan hakim biasa, yaitu dilangsungkan **dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri** yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih sebagai tempat tinggalnya, akan tetapi mengenai paksaan badan (sanders = gijzeling) hanya dapat dilakukan apabila sudah diizinkan dengan keputusan pengadilan negeri;*

53. Bahwa Tergugat II (Dilip Rupo Chugani) selaku Direktur Utama Tergugat III (PT.Surya Cipta Khatulistiwa) selaku Pemenang Lelang dengan Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) selaku Pemohon Lelang/ Pemegang Hak Tanggungan telah merekayasa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan aquo dimana terbukti antara Tergugat I dengan Tergugat II memiliki hubungan darah atau bersaudara kandung atau kakak adik kandung fakta ini terbukti dari **Berita Duka Cita atas Meninggalnya Ayahanda Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) dan Tergugat II (Dilip Rupho Chugani) yaitu Almarhum Rupo Naraidas Chugani yang dimuat di Website Kompas. com pada hari Senin tanggal 19 Maret 2012**, dan fakta ini juga dikuatkan keterangan dari Sdr.Lambang (Pengelola Istal Kuda-Dwima Turangga Equestrian) yang berlokasi di Objek Hak Tanggungan aquo yang menyatakan bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah kakak beradik kandung; - Bukti P-70
54. Bahwa Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan aquo hanya ada satu Peserta saja yaitu Tergugat III (PT. Surya Cipta Khatulistiwa) dan

Hal 51 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut selaku Penawar Tertinggi dan dinyatakan sebagai Pemenang Lelang, fakta aquo sebagaimana diterangkan dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 666/ 2011 tanggal 19 Agustus 2011 yang dibuat Tergugat V dan dikeluarkan Tergugat IV (KPKLN - Bogor). Dengan demikian pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan aquo tidak memenuhi Asas Publisitas dalam Pelelangan Umum dan Lelang Eksekusi aquo hanyalah rekayasa dari Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) dan Tergugat II (Dilip Rupo Chugani) agar dapat menguasai Harta Kekayaan Penggugat secara licik Objek Lelang/ Objek Hak Tanggungan aquo (Hotel Dwima & Conventions) dengan Pemenang Lelang Tergugat III (PT. Surya Cipta Khatulistiwa) dimana Direktur Utama Tergugat III yaitu Tergugat II adalah saudara kandung Tergugat I; Bahwa Tergugat II (Dilip Rupo Chugani) selaku Direktur Utama Tergugat III (PT.Surya Cipta Khatulistiwa) selaku Pemenang Lelang telah mengajukan permintaan untuk mengosongkan Lokasi Objek Lelang/Hak Tanggungan aquo melalui **Surat No. 001/SCK/P/ X/11 tertanggal 11 Oktober 2011 yang ditanda-tangani oleh Tergugat II selaku Direktur Utama Tergugat III kepada Tergugat VI (Budi Prakoso);-** Bukti P-71

55. Bahwa Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang diserahkan secara sukarela oleh Pengurus Penggugat yang tidak sah yaitu Tergugat VI, Tergugat VII, tergugat VIII dan Tergugat IX kepada Tergugat III (PT. Surya Cipta Khatulistiwa) selaku Pemenang Lelang dan pada saat ini Hotel Dwima & Convention telah dikelola bersama-sama oleh Tergugat I (Depak Rupho Chugani) selaku Pemohon Lelang dengan Tergugat II (Dilip Rupho Chugani) selaku Direktur Utama Tergugat III yaitu Pemenang Lelang dengan nama/ manajemen menjadi **Hotel Dwima Khatulistiwa sebagaimana print-out dari internet yang mempromosikan Hotel Dwima Khatulistiwa d/h Hotel Dwima & Conventions** dan informasi ini dikuatkan dengan keterangan Sdr.Lambang (Pengelola Istal Kuda-Dwima Turangga Equestrian) yang berlokasi di Objek Lelang aquo kepada Penggugat, Bukti P-72 dan P-73;

56. Bahwa Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) dan Tergugat II (Dilip Rupo Chugani) selaku Direktur Tergugat III (PT.Surya Cipta Khatulistiwa) dapat dibuktikan telah bekerja sama dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak

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)



Tanggungjawab dengan Pengurus Penggugat yang tidak sah yaitu : Tergugat VI Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX secara melawan hukum berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:

- 56.1. Bahwa dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi aquo, Tergugat I tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat padahal sebelumnya Penggugat sudah mengajukan Surat Penawaran kepada Tergugat I dan ditanggapi Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya;
- 56.2. Bahwa Tergugat I menetapkan Nilai Limit atas Objek Hak Tanggungan/ Objek Lelang hanya sebesar Rp.4.500.000.000.- (empat milyar lima ratus juta rupiah) tanpa dilakukan Penilaian/Penaksiran oleh Penilai Independen padahal Penggugat telah mengajukan Penawaran sebesar Rp. 6.000.000.000.- (enam milyar rupiah) dan Nilai Apraisal/Penilaian Tahun 2005 adalah sebesar Rp. 38.164.000.000,- (tiga puluh delapan milyar seratus enam puluh empat juta rupiah);
- 56.3. Bahwa Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan aquo hanya ada satu Peserta saja yaitu Tergugat III (PT. Surya Cipta Khatulistiwa - Jakarta) dimana Direktur Utama Tergugat III saudara kandung dengan Tergugat I selaku Pemohon Lelang;
- 56.4. Bahwa Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang) hanya dijual sebesar Rp. 4.500.000.000.- (empat milyar lima ratus juta rupiah) padahal Nilai Apraisal Tahun 2005 adalah sebesar Rp. 38.164.000.000,- (tiga puluh delapan milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) dan Penggugat sudah mengajukan Penawaran sebesar Rp. 6.000.000.000.- (enam milyar rupiah);
- 56.5. Bahwa Tergugat II selaku Direktur Utama Tergugat III telah mengajukan permintaan untuk mengosongkan Lokasi Objek Lelang milik Penggugat sebagaimana Surat Tergugat III No. 001/ SCK/ P/ X/ 11 tertanggal 11 Oktober 2011 kepada Tergugat VI;
- 56.6. Bahwa Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX selaku Pengurus Penggugat yang tidak sah dengan adanya Putusan MA Nomor 376/PK/PDT/2007, tanggal 27 Mei 2008 namun telah menyerahkan secara sukarela Objek Lelang/ Hak Tanggungan yaitu Harta Kekayaan

Hal 53 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat (HOTEL DWIMA & CONVENTIONS) kepada Tergugat II selaku Direktur Utama Tergugat III;

56.7. Bahwa Pemenang lelangnya itu Tergugat III yang mana Direktur Utamanya adalah Tergugat II terbukti saudara kandung atau kakak / adik kandung dengan Tergugat I (Pemohon Lelang atau Pemegang Hak Tanggungan);

56.8. Bahwa Ramesh M. Mukti selaku Kuasa dari Tergugat I (Pemohon Lelang) selaku Penjual dalam Risalah Lelang No. 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 sering berkunjung ke lokasi Objek lelang dan telah menegur sdr. Lambang yaitu Pengelola Istal Kuda Yayasan Dwima Turangga Equestrian agar segera mengosongkan lahan objek lelang / Hak Tanggungan paling lambat tanggal 2 Januari 2013, fakta ini membuktikan bahwa objek lelang atau objek Tanggungan telah dikuasai bersama oleh Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) dan Tergugat II (Diip Rupo Chugani) melalui wadah badan hukum Tergugat III (PT. Surya Cipta Khatulistiwa);

57. Bahwa Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung), sudah mengajukan somasi kepada Tergugat VI (Budi Prakoso) sebagaimana surat No. 011/DIRUT-DTG/V/2012 tanggal 1 Mei 2012, yang menyatakan bahwa Penggugat akan mengajukan tuntutan Pidana dan Perdata terhadap para penmgurus Perseroan yang tidak sah yaitu Tergugat VI , Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX tetapi secara de facto menguasai aset-aset perseroan secara melawan hukum dan telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) namun Somasi Penggugat aquo tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX, Bukti P-74;

58. Bahwa Penggugat (PT. Dwima Turangga Gunung) selaku Pemilik yang sah menurut hukum atas Objek Jaminan/Objek Hak Hak Tanggungan/Objek Lelang telah mengajukan **Surat kepada Tergugat IV (KPCLN-Bogor) tertanggal 3 April 2012 dan 17 April 2012** untuk meminta Copy Dokumen Penetapan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) dan Permohonan Penggugat aquo telah ditolak oleh Tergugat IV (KPCLN-Bogor) *sebagaimana Surat tertanggal 11 April*

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

2012 dan 23 April 2012 ditandatangani oleh Dodo Iskandar selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (Tergugat IV) dengan alasan Tergugat IV mengacu kepada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 93/ PMK.06/ 2010, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Bukti P-75 s/d P-78;

59. Bahwa Tergugat IV (KPKLN - Bogor) dan dan Tergugat V (DRA. AGUS SARWOSRI, M.M Pejabat Lelang Kelas I) seharusnya wajib menolak Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Cessie Piutang dari Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) berdasarkan sebagai berikut:

59.1. Bahwa Turut Tergugat I (PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) selaku Pemegang Hak Tanggungan telah mengajukan permohonan eksekusi lelang melalui Fiat Eksekusi yaitu berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor: 16/Pdt/ Eks.Akta/ 2006/ PN.Bgr; - (vide Bukti P-39 s/d P-42);

59.2. Bahwa Lelang Eksekusi aquo sedianya akan dilaksanakan oleh Tergugat IV (KPKLN-Bogor) tanggal 23 Maret 2007, namun ditanggguhkan pelaksanaannya berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 6/Pdt/Eks.Akta/2006/PN. Bgr tanggal 15 Maret 2007, sebagaimana diterangkan dalam Penetapan Nomor 04/Pdt/ Penc.sita/Pdt/Eks.Akte/2006/PN.Bgr, tanggal 15 April 2011 jo. Nomor 13/ Pen.Pdt. Del.Sita.Eks.Akte/2006/PN.Cbn Jo. Nomor 16/Pdt / Eks.Akta/2006/PN.Bgr, tanggal 15 April 2011, yang ditandatangani Ketua Pengadilan Negeri Bogor, dengan denikian seharusnya Tergugat IV (KPKLN-Bogor) menolak permohonan Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) melalui Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT; - (vide Bukti P-43)

59.3. Adanya fakta dualisme Kepengurusan di Penggugat akibat tidak dipatuhinya Putusan Peninjauan Kembali Nomor 376/PK/PDT/2007, tanggal 27 Mei 2008 yang telah membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 135/Pdt/P/2006/ PN.JKT. PST tanggal 19 Oktober 2006; - (vide Bukti P-6 dan P-46)

Hal 55 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



59.4. Adanya Perkara terhadap Objek Hak Tanggungan yang masih dalam proses Kasasi di Mahkamah Agung RI yaitu Perkara Nomor 2967/K/Pdt/2009, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/Pdt/ 2008/PT.DKI, tanggal 18 November 2008 jo. Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 118/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim, tanggal 29 November 2006 dimana Relass Pemberitahuan Putusan Kasasi baru diterima oleh Tergugat VI (Budi Prakoso) selaku mewakili Para Turut Termohon Kasasi melalui Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada tanggal 24 April 2012; - (vide Bukti P-68 dan P-69)

59.5. Nilai Limit Lelang ditetapkan Tergugat I (Deepak Rupho Chugani) selaku Pemohon Lelang/ Penjual tidak berdasarkan Penilaian oleh Penilai Independen;

Bahwa Tergugat IV dan Tergugat V berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang PEJABAT LELANG KELAS I wajib menolak apabila tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang sebagaimana tidak adanya Penilaian dari Penilai Independen terhadap Objek Lelang/Hak Tanggungan untuk menentukan Nilai Limit Lelang sebagaimana ketentuan berikut:

• **Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010:**
Pejabat Lelang Kelas I berwenang untuk:

a. menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;

60. Bahwa Tergugat IV (KPKLN - Bogor) dan Tergugat V (DRA. AGUS SARWOSRI, M.M Pejabat Lelang Kelas I) wajib memeriksa dan meneliti dokumen-dokumen Objek Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan aquo melalui Parate Eksekusi (Pasal 6 UUHT).

Apalagi Tergugat I dalam menetapkan Nilai Limit/ Harga Limit Lelang hanya sebesar Rp. 4.500.000.000.- (empat milyar lima ratus juta) serta adanya Penilaian oleh Penilai/Penaksir Independen (Risalah Lelang Nomor: 666/2011 tidak menjelaskan Nilai Limit oleh Penilai Independen), padahal Piutang Tergugat I (Deepak Rupu Chugani) adalah sebesar Rp. 22.767.944.198,00.- (dua puluh dua milyar tujuh ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus empat



puluh empat ribu seratus sembilan puluh delapan puluh rupiah), seharusnya Tergugat I menetapkan Nilai Limit diatas Nilai Piutangnya guna memenuhi pembayaran pelunasan piutangnya karena Nilai Pasar atas Objek Hak Tanggungan/ Objek Lelang pada tahun 2005 oleh Penilai Independen sudah mencapai sebesar Rp. 38.164.000.000,- (tiga puluh delapan milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) sebagaimana Penilaian yang diajukan Turut Tergugat I PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk); - (vide Bukti P-38)

61. Bahwa terhadap **Tergugat IV (KPKLN-Bogor), Tergugat V (Dra. Agus Saworsi, M.M selaku Pejabat Lelang Kelas I)** dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan aquo telah melanggar ketentuan UUHT No. 4 tahun 1996 jo. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang PEJABAT LELANG KELAS I atau setidaknya tidaknya telah lalai menjalankan kewajiban hukumnya maka terhadap **Pelaksana Eksekusi Hak Tanggungan (Tergugat IV dan Tergugat V) yang tidak memenuhi ketentuan perundangan, dapat digugat secara Perdata maupun dituntut secara Pidana sebagaimana ditegaskan dalam Penjelasan Umum UUHT** yang dikutip lengkap sebagai berikut:

“Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Undang-Undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing. Selain dikenakan sanksi administratif tersebut di atas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.”

62. Bahwa terhadap **Tergugat I (Deepak Rupo Chugani) selaku Pemegang Hak Tanggungan/ Pemohon Lelang/ Penjual dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan aquo sebagaimana Risalah Lelang Nomor: 666/ 2011 tanggal 19 Agustus 2011**, tidak memenuhi maksud dan tujuan pemberian hak tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT No. 4 tahun 1996 dan pelaksanaan Lelang Eksekusi aquo telah

Hal 57 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



bertentangan dengan Pasal 13 dan Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan RI No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Berdasarkan ketentuan dalam **Penjelasan Umum UUHT** terhadap **Tergugat I (Deepak Rupo Chugani)** selaku **Pemegang Hak Tanggungan** yaitu **pelaksana Eksekusi Hak Tanggungan dapat digugat secara perdata dan dituntut secara pidana** (vide point 60 Gugatan aquo);

Bahwa Pasal 20 ayat (4) UUHT menegaskan bahwa setiap pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) UUHT adalah BATAL DEMI HUKUM.

- ***Pasal 20 Ayat (4): Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.***

Berdasarkan **Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan RI No.93/PMK.06/2010** Tentang **Petunjuk Pelaksanaan Lelang** terhadap **Tergugat I (Deepak Rupo Chugani)** selaku **Penjual dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan aquo bertanggungjawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana** akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang, yang dikutip lengkap sebagai berikut:

- ***Pasal 16 ayat (2): Penjual/ Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.***

63. Bahwa dengan demikian Risalah Lelang Nomor 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat V (Drs. Agus Sarwosri, M.M) dan dikeluarkan Tergugat IV (KPKLN-Bogor) harus dinyatakan BATAL dan TIDAK SAH serta peralihan hak Sertifikat Sertifikat Hak Atas Tanah dan Bangunan (Objek Jaminan/ Objek Hak Tanggungan/ Objek Lelang) berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 666/ 2011 Tanggal 19 Agustus 2011 kepada Tergugat III (PT. Surya Cipta Khatulistiwa) yang peralihan haknya telah dicatatkan pada tanggal 28 Oktober 2011 di Turut Tergugat III sebagaimana Surat Keterangan Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) Nomor: 6502/ ket. 30007/ IX/ 2012 tanggal 18 September 2012, yang ditandatangani Rusli Yacob, SH, MM selaku Kepala Seksi Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Turut Tergugat III) ataupun kepada pihak lain yang memperoleh hak dari dari pada Tergugat III adalah cacat hukum dan tidak sah oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum;

64. Bahwa terhadap Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX yang tidak bersedia melaksanakan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 376/ PK/PDT/2007, tanggal 27 Mei 2008 yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 135/Pdt/P/2006/PN.JKT.PST, tanggal 19 Oktober 2006, dan bertindak secara melawan hukum dengan mengatasnamakan Penggugat telah menyerahkan Harta kekayaan Penggugat kepada Tergugat III padahal Harta Kekayaan Penggugat/Objek Lelang hanya dijual dengan Harga Lelang sebesar Rp. 4.500.000.000.- (empat milyar lima ratus juta rupiah) sedangkan Nilai Pasar atas Objek Hak Tanggungan/ Objek Lelang pada tahun 2005 oleh Penilai Independen sudah mencapai sebesar Rp.38.164.000.000,- (tiga puluh delapan milyar seratus enam puluh empat juta rupiah) sebagaimana Penilaian yang diajukan Turut Tergugat I PT.Bank CIMB Niaga.Tbk d/h PT.Bank Niaga.Tbk) dan tindakan hukum Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX adalah merupakan tanggung jawab pribadi masing-masing, hal ini sebagaimana diatur dan ditegaskan dalam Pasal 95 dan 97 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dengan hilangnya Harta Kekayaan Penggugat yang diserahkan secara melawan hukum kepada Tergugat III selaku Pemenang Lelang yang tidak beritikad baik;

65. Bahwa terhadap Tergugat III selaku Pemenang Lelang dan Tergugat II selaku Direktur Utama Tergugat III adalah Pembeli yang tidak beritikad baik, karena telah berkonspirasi dengan saudara kandungnya yaitu Tergugat I untuk menguasai Harta Kekayaan Penggugat (Objek Lelang/Objek Hak Tanggungan) dengan cara membeli melalui Pelelangan Umum dengan harga yang tidak wajar sebesar Rp.4.500.000.000.- (empat milyar lima ratus juta rupiah) dan tanpa adanya Penilaian Tim Independen terhadap Objek

Hal 59 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Lelang/Objek Hak Tanggungan), Tergugat selaku Pemenang Lelang yang tidak beritikad baik tidak dapat dilindungi oleh Undang-undang;

66. Bahwa berdasarkan fakta-fakta serta dalili-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatan aquo telah terbukti secara sah dan meyakinkan ***Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX dan selanjutnya disebut juga PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum*** sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerduta atau setidaknya telah lalai menjalankan kewajiban hukumnya dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan/ Hak Tanggungan/ Objek Lelang aquo sebagaimana Risalah Lelang Nomor 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 serta telah telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat serta harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM serta memerintahkan PARA TERGUGAT untuk melaksanakan kembali Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang aquo berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku demi kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak;

67. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 dan 1366 KUHPerduta mengajukan tuntutan ganti kepada Para Tergugat yaitu dikutip sebagai berikut :

- ***Pasal 1365 KUHPerduta:***

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa Kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

- ***Pasal 1366 KUHPerduta:***

Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronannya;

68. Beberapa pendapat dan pengertian Perbuatan Melawan Hukum:

- ***Molegraaff menyatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya melanggar undang-undang akan tetapi juga melanggar kaedah Kesusilaan dan Kepatutan.***



- **Putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum vs Cohen yang menafsirkan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas, yang menyatakan:**

Perbuatan Melawan Hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan:

- **Hak Subyektif orang lain.**
 - **Kewajiban hukum pelaku.**
 - **Kaedah kesusilaan.**
 - **Kepatutan dalam masyarakat**
- **Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH dalam Bukunya Hukum Acara Perdata :**

Dalam ketentuan Perbuatan Melawan Hukum, terdapat 2 unsur yang harus dibuktikan, yang terdiri dari:

- **Adanya kesalahan Pelaku baik disengaja atau karena kelalaian;**
- **Kerugian yang dialami, merupakan akibat langsung dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Pelaku;**

(Buku Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika, Cetakan Keduabelas, Juni 2012, halaman 536)

69. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat serta fakta-fakta yang didukung bukti-bukti yang sah menurut hukum, Penggugat telah membuktikan secara sah dan meyakinkan bahwa **PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dan atau setidak-tidaknya telah lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana Pasal 1366 KUHPerdata** oleh karenanya Para Tergugat wajib membayar ganti rugi kepada Penggugat;

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat yang telah merugikan Penggugat baik secara materiil dan immateriil, dimana akibat perbuatan Para Tergugat aquo Penggugat terpaksa menunjuk Advokat untuk membela hak dan kepentingan hukum Penggugat selaku Pemilik Jaminan/ Pemberi Hak Tanggungan. Oleh karenanya Penggugat mengajukan tuntutan Ganti Rugi kepada Para Tergugat yaitu:

Hal 61 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



69.1. Membayar Ganti Rugi kepada Penggugat atas hilangnya Harta kekayaan Penggugat berdasarkan Nilai Pasar atas Tanah dan Bangunan (Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan/ Objek Lelang) yang diperoleh pada tanggal 4 Juli 2005 sebesar Rp. 38.164.000.000,- (tiga puluh delapan milyar seratus enam puluh empat juta rupiah); - (vide Bukti P-38)

69.2. Membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara aquo;

69.3. Membayar Lawyer Fee/ Honorarium Advokat yang mewakili Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); -Bukti P-79 dan P-80

69.4. Kerugian Immateril sebesar RP. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);

70. Bahwa guna menjamin Gugatan Penggugat tidak hampa (illusoir) dan adanya keawatiran terhadap Tergugat III ataupun Tergugat II akan mengalihkan hak-hak atas tanah dan bangunan berikut segala turutannya (Objek Hak Tanggungan/ Objek Lelang) kepada pihak lain, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim agar kiranya berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan di atas tanah dan bangunan berikut segala turutannya yang terletak di Desa Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, dan Desa Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yaitu terhadap 24 (dua puluh empat) Sertifikat Hak Atas Tanah atas nama Tergugat III (PT.Surya Cipta Khatulistiwa) sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 666/2011, Tanggal 19 Agustus 2011 yaitu sebagai berikut:

70.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaen Bogor seluas 1.840 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;

70.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 1.796 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/ 1997;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 70.3. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 12.350 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;*
- 70.4. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 31.973 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/ 1997;*
- 70.5. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 524 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;*
- 70.6. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 17/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 4.020 M2, Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994 No.2220/1994;*
- 70.7. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 18/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 22.625 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4368/1997;*
- 70.8. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.460 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/1997;*
- 70.9. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 13.950 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/1997;*
- 70.10. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 677 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/1997;*
- 70.11. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 3.988 M2, Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994 No. 2221/1994;*
- 70.12. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 15.405 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4377/1997;*
- 70.13. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.910 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 2225/1997;*

Hal 63 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 70.14. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 16/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 865 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4375/1997;
- 70.15. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 17/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.844 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4375/1997;
- 70.16. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 4.301 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4373/1997;
- 70.17. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 19/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 440 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4369/1997;
- 70.18. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 70.923 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4369/1997;
- 70.19. Sertifikat Hak Pakai Nomor 2/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 20.795 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4372/1997;
- 70.20. Sertifikat Hak Pakai Nomor 3/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 1.775 M2; Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994 No. 2222/1994;
- 70.21. Sertifikat Hak Pakai Nomor 4/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.060 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4378/1997;
- 70.22. Sertifikat Hak Pakai Nomor 5/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.409 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4374/1997;
- 70.23. Sertifikat Hak Pakai Nomor 6/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.510 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4376/1997;
- 70.24. Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.762 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4370/1997;

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 teruat 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)



71. Bahwa Penggugat sangat khawatir terhadap itikad baik Para Tergugat yang tidak mau mematuhi isi putusan ini kelak, oleh karenanya agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan Para Tergugat secara sukarela, maka mohon kepada Pengadilan agar menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap hingga putusan ini dipatuhi dan dijalankan oleh Para Tergugat;

72. Bahwa Gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan alasan-alasan yang dapat diterima hukum serta didukung oleh bukti-bukti kuat dan autentik, sehingga tidak dapat terbantahkan lagi kebenarannya, oleh karenanya mohon kepada Pengadilan agar dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad);

Berdasarkan uraian diatas dengan ini Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan Tergugat III (PT. Surya Cipta Khatulistiwa) dan Tergugat II (Dilip Rupho Chugani) atau pihak-pihak yang mendapatkan hak dari Tergugat III dan Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat yaitu tanah dan bangunan serta segala sesuatu diatasnya atau dikenal dengan nama usaha Hotel Dwima & Conventions sesuai 24 (dua puluh empat) Sertifikat Hak Atas Tanah (Objek Lelang/ Objek Sengketa) yang telah beralih haknya kepada Tergugat III sebagaimana Sertifikat-Sertifikat Hak atas tanah dan bangunan dibawah ini:

- 1.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaen Bogor seluas 1.840 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;**
- 1.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 1.796 M2, Gambar situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;**

Hal 65 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



- 1.3. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 12.350 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;**
- 1.4. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 31.973 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;**
- 1.5. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 524 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;**
- 1.6. **Sertifikat Hak Pakai Nomor 17/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 4.020 M2, Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994 No. 2220/1994;**
- 1.7. **Sertifikat Hak Pakai Nomor 18/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 22.625 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4368/1997;**
- 1.8. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.460M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/1997;**
- 1.9. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 13.950 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/1997;**
- 1.10. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 677 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/1997;**
- 1.11. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 3.988 M2, Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994 No. 2221/1994;**
- 1.12. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 15.405 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4377/1997;**
- 1.13. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.910 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 2225/1997;**



- 1.14. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 16/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 865 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4375/1997;**
- 1.15. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 17/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.844 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4375/1997;**
- 1.16. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 4.301 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4373/1997;**
- 1.17. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 19/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 440 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4369/1997;**
- 1.18. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 70.923 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4369/1997;**
- 1.19. **Sertifikat Hak Pakai Nomor 2/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 20.795 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4372/1997;**
- 1.20. **Sertifikat Hak Pakai Nomor 3/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 1.775 M2; Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994 No. 2222/1994;**
- 1.21. **Sertifikat Hak Pakai Nomor 4/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.060 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4378/1997;**
- 1.22. **Sertifikat Hak Pakai Nomor 5/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.409 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4374/1997;**
- 1.23. **Sertifikat Hak Pakai Nomor 6/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.510 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4376/1997;**
- 1.24. **Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.762 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4370/1997;**

Hal 67 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau dikenal dengan nama usaha Hotel Dwima Khatulistiwa d/h Hotel Dwima & Conventions, guna menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat hingga perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (In kracht van gewijsde zaak);

- 2. Menyatakan Penggugat berhak mengelola Hotel Dwima & Conventions (Objek Hak Tanggungan/ Objek Lelang/ Objek Sengketa) yang terletak di Jl. Raya Puncak Nomor: 286 Megamendung, Kabupaten Bogor, hingga diperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (In kracht van gewijsde zaak);*
- 3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun pihak-pihak yang mendapatkan hak ataupun kuasa dari padanya, yang tidak mematuhi dan/ atau melanggar Putusan Provisi ini, untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) perhari, sampai Putusan provisi ini dipatuhi dan dilaksanakan;*

DALAM POKOK PERKARA:

- 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;*
- 2. Menyatakan Susunan Pengurus Penggugat yang sah menurut hukum adalah Direksi dan Dewan Komisaris berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT.Dwima Turangga Gunung, Nomor 11 tanggal 8 Juni 2006 yang dibuat Rusman, SH, Notaris di Bekasi;*
- 3. Menyatakan Keputusan RUPSLB Penggugat sesuai Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 6 tanggal 17 Nopember 2006, dibuat di hadapan Varinia, SH, Notaris di Jakarta, dengan Keputusan Rapat, Perubahan Susunan Direksi dan Komisaris Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum sejak dikeluarkannya Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376/PK/PDT/2007 tanggal 27 Mei 2008;*
- 4. Menyatakan Keputusan RUPSLB Penggugat sesuai Akta Keputusan Rapat No. 8 tanggal 30 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Nixon Rudi Dewa Hasibuan, SH, Notaris di Bogor, sepanjang mengenai Perubahan Susunan Penggugat yang mengangkat Direksi dan Dewan Komisaris adalah tidak sah dan batal demi hukum sejak dikeluarkannya Putusan*

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 termutat 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)



Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376/ PK/PDT/2007 tanggal 27 Mei 2008;

5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX (Para Tergugat) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan atau setidak-tidaknya telah lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana Pasal 1366 KUHPerdata;

6. Menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I melalui Tergugat IV dan dilaksanakan Tergugat V pada tanggal 19 Agustus 2011 terhadap Objek Hak Tanggungan/ Objek Lelang yaitu sebanyak 24 (dua puluh empat) Sertifikat Hak Atas Tanah atas nama Penggugat (PT.Dwima Turangga Gunung) sebagai berikut :

6.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Cipayung Girang Kecamatan Megamendung, Kabupaen Bogor seluas 1.840 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;

6.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 1.796 M2, Gambar situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;

6.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 12.350 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;

6.4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 31.973 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;

6.5. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 524 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4367/1997;

6.6. Sertifikat Hak Pakai Nomor 17/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 4.020 M2, Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994 No.2220/1994;

Hal 69 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



- 6.7. **Sertifikat Hak Pakai Nomor 18/Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor seluas 22.625 M2 Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4368/1997;**
- 6.8. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.460 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/1997;**
- 6.9. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 13.950 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/1997;**
- 6.10. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 677 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4371/1997;**
- 6.11. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 3.988 M2, Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994 No. 2221/1994;**
- 6.12. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 15.405 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4377/1997;**
- 6.13. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 15/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.910 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 2225/1997;**
- 6.14. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 16/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 865 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4375/1997;**
- 6.15. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 17/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.844 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No.4375/1997;**
- 6.16. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 4.301 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4373/1997;**
- 6.17. **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 19/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 440 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4369/1997;**



- 6.18. *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabutapen Bogor seluas 70.923 M2, Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4369/1997;*
- 6.19. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 2/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 20.795 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4372/1997;*
- 6.20. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 3/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 1.775 M2; Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1994 No. 2222/1994;*
- 6.21. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 4/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.060 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4378/1997;*
- 6.22. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 5/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.409 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4374/1997;*
- 6.23. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 6/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 2.510 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4376/1997;*
- 6.24. *Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor seluas 5.762 M2; Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1997 No. 4370/1997;*

Setempat dikenal dengan nama usaha HOTEL DWIMA & CONVENTIONS yang terletak di Jl. Raya Puncak No. 286, Desa Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, telah bertentangan dengan hukum dan peraturan perundangan yang berlaku;

7. **Menyatakan Risalah Lelang Nomor 666/2011 Tanggal 19 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat V (Dra. Agus Sarwosri, M.M selaku Pejabat Lelang kelas I) dan dikeluarkan Tergugat IV (KPKLN Bogor) pada tanggal 19 Agustus 2011 adalah cacat hukum oleh karenanya tidak sah dan batal demi hukum;**
8. **Memerintahkan Tergugat IV (KPKLN-Bogor) untuk mencabut dan mencoret Minuta Risalah Lelang Nomor 666/2011 Tanggal 19 Agustus**

Hal 71 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



2011 yang dibuat Tergugat V (Dra. Agus Sarwosri, M.M selaku Pejabat Lelang kelas I) pada Tergugat IV (KPKLN Bogor);

9. **Menyatakan peralihan hak atas Sertifikat - Sertifikat Hak Atas Tanah dan Bangunan (Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang) atas nama Penggugat kepada Tergugat III (PT. Surya Cipta Khatulistiwa) berdasarkan Risalah Lelang Nomor 666/2011 Tanggal 19 Agustus 2011 ataupun pihak lain yang memperoleh hak dari padanya adalah tidak sah dan batal demi hukum yaitu sebagaimana Sertifikat - Sertifikat aquo (vide Petitum poin 6.1 s/d 6.24);**
10. **Memerintahkan Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) untuk mencoret peralihan hak atas Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang dari Penggugat kepada Tergugat III sebagaimana Sertifikat-sertifikat aquo (vide Petitum point 6.1 s/d 6.24) dari Daftar Tanah yang ada di Tergugat III;**
11. **Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX (Para Tergugat) membayar Ganti Rugi kepada Penggugat yaitu:**
 - 11.1. **Membayar Ganti Rugi Materil kepada Penggugat atas hilangnya Harta kekayaan Penggugat berdasarkan Nilai Pasar atas Tanah dan Bangunan (Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang) yang diperoleh pada tanggal 4 Juli 2005 sebesar Rp. 38.164.000.000,- (tiga puluh delapan milyar seratus enam puluh empat juta rupiah);**
 - 11.2. **Membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara aquo;**
 - 11.3. **Membayar Lawyer Fee/ Honorarium Advokat yang mewakili Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**
 - 11.4. **Membayar Kerugian Immateril sebesar RP. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);**
12. **Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap 24 (dua puluh empat) Sertifikat-sertifikat Hak Atas Tanah dan Bangunan di atasnya (Objek Lelang/Objek Sengketa) atas nama Tergugat III (PT. Surya Cipta Khatulistiwa) sebagaimana tertuang dalam**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keterangan Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) Nomor 6502/ket.30007/IX/2012 tanggal 18 September 2012 yang ditandatangani Rusli Yacob, SH, MM selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran;

13. Memerintahkan Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan kembali/mengulang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang/Objek Sengketa melalui Fiat Eksekusi/Pengadilan Negeri demi keadilan bagi semua pihak;

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi Putusan dalam perkara ini, terhitung sejak Putusan diucapkan sampai dengan pelaksanaan isi Putusan;

15. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uit voerbaar bij voorraad);

16. Menghukum Para Tergugat serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan mematuhi Putusan ini;

17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan eksepsi Kompetensi absolut bersamaan dengan jawabannya tertanggal 20 Mei 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa dalam posita Penggugat pada halaman 61, butir 62, disebutkan sebagai berikut:

Hal 73 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian Risalah Lelang Nomor 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat V (Drs. Agus Sarwosri, M.M) dan dikeluarkan Tergugat IV (KPKLN-Bogor) harus dinyatakan BATAL dan TIDAK SAH serta peralihan hak Sertifikat Sertifikat Hak Atas Tanah dan Bangunan (Objek Jaminan/ Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang) berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 666/ 2011 Tanggal 19 Agustus 2011 kepada Tergugat III (PT. Surya Cipta Khatulistiwa) yang peralihan haknya telah dicatatkan pada tanggal 28 Oktober 2011 di Turut Tergugat III sebagaimana Surat Keterangan Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) Nomor: 6502/ ket. 30007/ IX/ 2012 tanggal 18 September 2012, yang ditandatangani Rusli Yacob, SH, MM selaku Kepala Seksi Hak Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Turut Tergugat III) ataupun kepada pihak lain yang memperoleh hak dari dari pada Tergugat III adalah cacat hukum dan tidak sah oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum;

2. Bahwa selain posita tersebut diatas, dalam petitum Penggugat pada butir 7, 8 dan 10, pada halaman 74-75 disebutkan sebagai berikut :

Petitum butir 7, halaman 74 :

"Menyatakan Risalah Lelang Nomor 666/2011 Tanggal 19 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat V (Dra. Agus Sarwosri, M.M selaku Pejabat Lelang kelas I) dan dikeluarkan Tergugat IV (KPKLN Bogor) pada tanggal 19 Agustus 2011 adalah cacat hukum oleh karenanya tidak sah dan batal demi hukum";

Petitum butir 8, halaman 74 :

"Memerintahkan Tergugat IV (KPKLN-Bogor) untuk mencabut dan mencoret Minuta Risalah Lelang Nomor 666/2011 Tanggal 19 Agustus 2011 yang dibuat Tergugat V (Dra. Agus Sarwosri, M.M selaku Pejabat Lelang kelas I) pada Tergugat IV (KPKLN Bogor)";

Petitum butir 10, halaman 75 :

"Memerintahkan Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) untuk mencoret peralihan hak atas Objek Hak Tanggungan/ Objek Lelang dari

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

Penggugat kepada Tergugat III sebagaimana Sertifikat-sertifikat aquo (vide Petitem point 6.1 s/d 6.24) dari Daftar Tanah yang ada di Tergugat III”;

3. Bahwa berdasarkan Undang Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perbuahan Kedua atas Undang Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara pada Pasal 1 angka 8 dan 9 disebutkan sebagai berikut:

Pada Pasal 1 angka 8 :

“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Pada Pasal 1 angka 9 :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 8 dan 9 Undang Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perbuahan Kedua atas Undang Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara, dihubungkan dengan posta dan petitem Penguat, maka dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat III adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintah yang bersifat eksekutif, berdasarkan Undang Undnag Ielang (Vendu

Hal 75 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 : 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad1941 : 3) jis Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK. 06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, jika dilihat dari sumber kewenangannya yang berasal dari jabatan yang diemban itu bersumber pada hukum publik, yang merupakan perpanjangan tangan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia didalam didalam melaksanakan tugas dan fungsi penyelenggaraan pengurusan piutang negara dan lelang negara serta berdasarkan Undang undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria beserta pengaturan pelaksanaannya, sehingga Terdakwa IV, Tergugat V dan Turut Tergugat III dianggap sebagai Badan dan/atau pejabat TUN;

- Bahwa Risalah Lelang Nomor 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 yang ditandatangani oleh Terdakwa V selaku pejabat lelang sebagai Legal Out Put Kantor Lelang Negara (KLN) materinya juga merupakan tindakan di lapangan hukum publik (Hukum TUN), dan karena itu Keputusan Pemenang Lelangnya pun telah bersifat konkret, individual dan final serta telah menimbulkan akibat hukum bagi pemenang lelang (i.c. Tergugat III) untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan setempat;

1. Bahwa berpijak dari uraian-uraian tersebut diatas, maka permohonan Penggugat sebagaimana dalil petitum butir 7, 8 dan 10, pada halaman 74-75 yang menghendaki agar Risalah lelang Nomor 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 dan surat Keterangan Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) Nomor 6502/



Ket.30007/IX/2012 tanggal 18 September 2012 ditetapkan sebagai keputusan yang cacat hukum oleh karenanya tidak sah dan batal demi hukum, jelas permohonan yang demikian itu bukanlah kewenangan Pengadilan negeri untuk mengadili, memeriksa dan memutusnya, akan tetapi merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu mohon agar Yang Mulia majelis Hakim perkara a quo berkenan mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut ini dengan menetapkan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dan III juga mengajukan eksepsi kompetensi absolut bersamaan dengan jawabannya tanggal 20 Mei 2013, yang pada pokoknya sebagai berikut :

PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO

1. Bahwa dalam posita Penggugat pada halaman 61, butir 62, disebutkan sebagai berikut:

Bahwa dengan demikian Risalah Lelang Nomor 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat V (Drs. Agus Sarwosri, M.M) dan dikeluarkan Tergugat IV (KPKLN-Bogor) harus dinyatakan BATAL dan TIDAK SAH serta

Hal 77 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak Sertifikat Sertifikat Hak Atas Tanah dan Bangunan (Objek Jaminan/Objek Hak Tanggungan/Objek Lelang) berdasarkan Risalah Lelang Nomor 666/2011 Tanggal 19 Agustus 2011 kepada Tergugat III (PT. Surya Cipta Khatulistiwa) yang peralihan haknya telah dicatatkan pada tanggal 28 Oktober 2011 di Turut Tergugat III sebagaimana Surat Keterangan Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) Nomor 6502/Ket.30007/ IX/2012 tanggal 18 September 2012, yang ditandatangani Rusli Yacob, SH, MM selaku Kepala Seksi Hak Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Turut Tergugat III) ataupun kepada pihak lain yang memperoleh hak dari dari pada Tergugat III adalah cacat hukum dan tidak sah oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum;

2. Bahwa selain posita tersebut diatas, dalam petitum Penggugat pada butir 7, 8 dan 10, pada halaman 74-75 disebutkan sebagai berikut :

Petitum butir 7, halaman 74 :

"Menyatakan Risalah Lelang Nomor 666/2011 Tanggal 19 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat V (Dra. Agus Sarwosri, M.M selaku Pejabat Lelang kelas I) dan dikeluarkan Tergugat IV (KPCLN Bogor) pada tanggal 19 Agustus 2011 adalah cacat hukum oleh karenanya tidak sah dan batal demi hukum";

Petitum butir 8, halaman 74 :

"Memerintahkan Tergugat IV (KPCLN-Bogor) untuk mencabut dan mencoret Minuta Risalah Lelang Nomor 666/2011 Tanggal 19 Agustus 2011 yang dibuat Tergugat V (Dra. Agus Sarwosri, M.M selaku Pejabat Lelang kelas I) pada Tergugat IV (KPCLN Bogor)";

Petitum butir 10, halaman 75 :

"Memerintahkan Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) untuk mencoret peralihan hak atas Objek Hak Tanggungan/ Objek Lelang dari Penggugat kepada Tergugat III sebagaimana Sertifikat-sertifikat aquo (vide Petitum point 6.1 s/d 6.24) dari Daftar Tanah yang ada di Tergugat III";

3. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No.51 Tahun 2009



tentang Perbuahan Kedua atas Undang Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara pada Pasal 1 angka 8 dan 9 disebutkan sebagai berikut:

Pada Pasal 1 angka 8 :

"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Pada Pasal 1 angka 9 :

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 8 dan 9 Undang Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perbuahan Kedua atas Undang Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara, dihubungkan dengan posta dan petitum Penggugat, maka dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat III adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintah yang bersifat eksekutif, berdasarkan Undang Undang lelang (Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 : 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941 : 3) jis Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK. 06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan

Hal 79 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Nomor 174/PMK. 06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, jika dilihat dari sumber kewenangannya yang berasal dari jabatan yang diemban itu bersumber pada hukum publik, yang merupakan perpanjangan tangan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia didalam didalam melaksanakan tugas dan fungsi penyelenggaraan pengurusan piutang negara dan lelang negara serta berdasarkan Undang undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria beserta pengaturan pelaksanaannya, sehingga Terdakwa IV, Tergugat V dan Turut Tergugat III dianggap sebagai Badan dan/atau pejabat TUN;

- Bahwa Risalah Lelang Nomor 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 yang ditandatangani oleh Terdakwa V selaku pejabat lelang sebagai Legal Out Put Kantor Lelang Negara (KLN) materinya juga merupakan tindakan di lapangan hukum publik (Hukum TUN), dan karena itu Keputusan Pemenang Lelangnya pun telah bersifat konkret, individual dan final serta telah menimbulkan akibat hukum bagi pemenang lelang (i.c. Tergugat III) untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan setempat;

5. Bahwa berpijak dari uraian-uraian tersebut diatas, maka permohonan Penggugat sebagaimana dalil petitum butir 7, 8 dan 10, pada halaman 74-75 yang menghendaki agar Risalah lelang Nomor 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 dan surat Keterangan Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) Nomor 6502/Ket.30007/IX/2012 tanggal 18 September 2012 ditetapkan sebagai keputusan yang cacat hukum oleh karenanya tidak sah



dan batal demi hukum, jelas permohonan yang demikian itu bukanlah kewenangan Pengadilan negeri untuk mengadili, memeriksa dan memutusnya, akan tetapi merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu mohon agar Yang Mulia majelis Hakim perkara a quo berkenan mengabulkan eksepsi Kometensi Absolut ini dengan menetapkan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I mengajukan eksepsi kompetensi absolut bersamaan dengan jawabannya tanggal 27 Mei 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili (exceptie van onbeveogheid) secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara ini.

Bahwa, sebagaimana ternyata dalam petitum Penggugat halaman 75 angka 9 yang menuntut agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan peralihan hak atas sertifikat sertifikat hak atas tanah dan bangunan (obyek jaminan/obyek hak tanggungan/obyek lelang) atas nama Penggugat kepada Tergugat III (PT Surya Cipta Khatulistiwa) berdasarkan Risalah Lelang Nomor 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 ataupun pihak lain yang memperoleh hak dari padanya adalah tidak sah dan batal demi hukum, yaitu sebagaimana sertifikat sertifikat a quo (vide petitum poin 6.1 s/d 6.24);

Hal 81 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, pada dalil gugatan Penggugat halaman 75 angka 9 tersebut menunjuk petitum poin 6.1 s/d 6.24, yaitu sertifikat sertifikat baik Hak Guna bangunan maupun Hak Guna Pakai, yang dijamin ke Turut Tergugat I (HGB No.7-8-9-10-11/Cipayung Girang, Hak Pakai No.17-18/Cipayung Girang, HGB No.10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20/Kopo, Hak Pakai No.2-3-4-5-6-7/Kopo semuanya atas nama Penggugat) yang menjadi bukti persidangan perkara a quo, sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimintakan dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum pada petitum angka 9 oleh Penggugat tersebut adalah sertifikat sertifikat Hak Guna bangunan dan Hak Pakai tersebut;

Bahwa, sebagaimana diatur oleh Undang Undang Kehakiman mengenai yurisdiksi suatu lingkungan peradilan bahwa yurisdiksi suatu lingkungan peradilan, tidak boleh dilanggar oleh lingkungan peradilan lain;

Bahwa, yang berwenang menyatakan tidak sah atau batal demi hukumnya peralihan hak atau pemegang hal dalam sebuah sertifikat adalah persoalan administrasi yang merupakan kewenangan lingkungan peradilan administrasi atau tata usaha Negara, bukan peradilan umum;

Bahwa, karena obyek tuntutan Penggugat adalah menyatakan tidak sah atau batal demi hukumnya sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan No.7-8-9-10-11/Cipayung Girang, Hak Pakai No.17-18/Cipayung Girang, HGB No.10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20/Kopo, Hak Pakai No.2-3-4-5-6-7/Kopo, yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat III, diajukan ke lingkungan peradilan umum yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Utara, padahal seharusnya diajukan ke lingkungan peradilan tata usaha negara, maka gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III mengajukan eksepsi kompetensi absolut bersamaan dengan jawabannya tanggal 27 Mei 2013, yang pada pokoknya sebagai berikut : --

TENTANG KEWENANGAN MENGADILI (ABSOLUTE COMPETENTIE)--

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencar keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan a quo di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, karena dalil gugatan yang khususnya ditujukan kepada turut Tergugat III sebagaimana dimaksud pada bagian posita angka 10, 10 (1,2,3) yang pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya turut Tergugat III telah menerbitkan sertifikat Hak tanggungan peringkat pertama Nomor 639/2002, peringkat kedua Nomor 637/2003, peringkat ketiga Nomor 1126/2003 terhadap sertifikat sertifikat obyek perkara;

Demikian pula dengan gugatan Penggugat pada posita angka 43 bahwa Turut Tergugat III pada tanggal 28 Oktober 2011 telah mencatat peralihan hak berdasarkan Risalah Lelang Nomor 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 kepada Tergugat III atas sertifikat sertifikat inlitis (sertifikat hak Guna Bangunan No.7-8-9-10-11/Cipayung Girang, dan Sertifikat Hak Pakai No.17-18/Cipayung Girang, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20/Desa Kopo serta Sertifikat Hak Pakai No.2-3-4-5-6-7/Desa Kopo) sehingga pada poista angka (62) dinyatakan bahwa pencatatan peralihan hak berdasarkan Risalah lelang pada sertifikat sertifikat incasu yang juga diterangkan dalam surat keterangan Turut Tergugat III Nomor 6502/Ket.30007/IX/2012 tanggal 18 September 2012 adalah cacat hukum tidak sah dan untuk dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa tuntutan mengenai batal demi hukum penerbitan sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor 639/2002, peringkat kedua Nomor 637/2003, peringkat ketiga Nomor 1126/2003 dan pencatatan peralihan hak berdasarkan Risalah Lelang terhadap sertifikat sertifikat obyek sengketa berdasarkan ketentuan Undang Undang No.5 Tahun 1986 jo Undang Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan menyatakan batal suatu keputusan tata usaha negara ada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Sehingga sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta pasal 5 dan Undang Undang No.5 Tahun 1985 pasal 4, pasal 62 ayat (1) huruf a jo Undang Undang No.9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Oktober 1993 Nomor 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan:

Hal 83 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai **sertifikat tanahnya**, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai **soal kepemilikannya** adalah wewenang Peradilan Umum;

Bahwa sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan tentang prosedural yang telah dilanggar oleh Tergugat V dalam mencatatka pendaftaran tanah atas permohonan yang diajukan oleh pemohon sertifikat sebagaimana dalil gugatan point 8 dan 9;

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan pencatatan peralihan hak berdasarkan Risalah Lenag terhadap sertifikat sertifikat obyek sengketa untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan adalah tentang adanya hal-hal yang dilanggar oleh pihak lain, selaku demikian permasalahan a quo murni kewenagnan pengujinya berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam undang Undang No.14 Tahun 1970 jo Undang Undang No.5 Tahun 1986 jo Undang Undang No.9 Tahun 2004;

Bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Penggugat dan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku sebagaimana uraian uraian tersebut diatas gugatan a quo diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara (Perdata) adalah telah menyalahi kewenagnan mengadili secara absolut, sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanelijke verklaard*);

II. Memperhatikan dan mengutik hal hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 507/pdt.G/2012/PN JKT.UT.tanggal 17 Juli 2013 yang amarnya sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat tersebut; -----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvanelijke Verklaard*);-----
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo; -----
4. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp.7.281.000,-(tujuh juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding No. 507/Pdt.G/2012/PN.JKT.UT., tanggal 25 Juli 2013 yang dibuat oleh FARDONI, SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 507/Pdt.G/2012/PN.JKT.UT., tanggal 17 Juli 2013 dan telah diberitahukan kepada para pihak Terbanding tanggal 19 Agustus 2013, 21 Agustus 2013, 23 Agustus 2013, 26 Agustus 2013, 27 Agustus 2013, 30 Agustus 2013, 10 September 2013, 17 September 2013 dan 09 Desember 2013; -----

Menimbang, bahwa atas perkara ini Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa kepada Pembanding dan para Terbanding masing-masing pada tanggal 14 dan 18 Agustus 2015 serta tanggal 20 Agustus 2015 serta tanggal 21 Agustus 2015 dan tanggal 17 September 2015 telah diberitahukan dan diberi kesempatan oleh Pengadilan Negeri Jakarta utara untuk memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang dan dengan sempurna telah pula diberitahukan kepada pihak lawan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding dengan seksama mempelajari dan meneliti secara seksama berita acara persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan pembuktian masing-masing pihak yang berperkara serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 507/Pdt.G/2012/PN.JKT.UT., tanggal 17 Juli 2013 yang dimohonkan banding, dan Pembanding sampai saat ini tidak mengajukan memori banding, maka Majelis Hakim tingkat banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang disampaikan oleh para Terbanding semula para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, telah dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama sepanjang mengenai eksepsi tentang Kompetensi Absolut sebagaimana telah tertuang dalam putusannya yang didasari pertimbangan antara lain sebagai berikut :

Hal 85 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Bahwa Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat III sebagai badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan yang bersifat eksekutif dalam menerbitkan Risalah Lelang Nomor : 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Turut Tergugat III Nomor : 6502/Ket.30007/IX/2012 tanggal 18 September 2012 adalah bersumber dari kewenangannya sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1 angka 8 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi “ Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan Urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku” dan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat Konkrit, individual dan Visual, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pada posita gugatan Penggugat pada butir 62 ternyata pada petitum butir 8 dan butir 10 gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menuntut atau meminta supaya Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum kepada Tergugat IV untuk mencabut dan mencoret minuta Risalah Lelang N o. 666/2011, tanggal 19 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat V pada Tergugat IV dan menghukum Turut Tergugat III untuk mencoret peralihan hak atas objek hak tanggungan / objek lelang dari Penggugat kepada Tergugat III sebagaimana Sertifikat – sertifikat aquo (vide petitum point 6.1 s/d 6.24 dari daftar tanah yang ada di Tergugat III); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pada posita gugatan Penggugat pada butir 62 dan petitum gugatan Penggugat pada butir 8 dan 10 serta eksepsi para Tergugat timbul pertanyaan “ apakah perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V dalam menerbitkan Risalah Lelang No. 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 dan perbuatan Turut Tergugat III mencatat peralihan hak sertifikat-sertifikat hak atas tanah dan bangunan (objek jaminan / objek Hak Tanggungan/ objek lelang) sebagaimana surat keterangan Turut Tergugat III Nomor 6502 /Ket.30007/IX/2012 tanggal 18 September 2012 merupakan atau termasuk Keputusan Tata Usaha Negara ? ;-----

Menimbang, bahwa memperhatikan serta memahami kembali ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 , Tentang Peradilan Tata Usaha Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berbunyi “ Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang berlaku” serta Pasal 1 angka 9 undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang di dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”. Kemudian dihubungkan dengan posita gugatan Penggugat pada butir 62 dan petitum gugatan Penggugat pada butir 8 dan butir 10 yang meminta supaya Pengadilan Negeri Jakarta Utara menghukum kepada Tergugat IV untuk mencabut dan mencoret minuta Risalah Lelang Nomor : 666/2011 , tanggal 19 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat V dan Tergugat IV dan menghukum Turut Tergugat III untuk mencoret Peralihan ha katas objek Hak Tanggungan / objek lelang dari Penggugat kepada Tergugat III sebagaimana sertifikat-sertifikat tersebut hanyalah, hanyalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, maka dari uraian fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memerintahkan atau memberikan hukuman supaya Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat III untuk mencabut dan mencoret Risalah Lelang No. 666/2011 tanggal 19 Agustus 2011 serta Surat Keterangan No. 6502/Ket.30007/IX/2012 tanggal 18 September 2012, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, oleh karena itu maka eksepsi para Tergugat dinyatakan dikabulkan sehingga materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan pengadilan tingkat pertama tersebut di atas, maka dapatlah dibenarkan, karena telah didasarkan pada pertimbangan yang cukup dan karenanya diambil alih menjadi pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding dan dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 507/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut., tanggal 17 Juli 2013 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi para Tergugat / para Terbanding yang merupakan eksepsi kewenangan absolut yang telah dikabulkan dan menjadi putusan akhir, maka dictum putusan akan diperbaiki sebagaimana

Hal 87 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa pihak Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, dan karenanya harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-undang No. 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura (HIR) dan Ketentuan lainnya yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat tetap di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya dalam kedua tingkat pengadilan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.507/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Ut., tanggal 17 Juli 2013 yang dimohonkan banding tersebut, sehingga seluruh amarnya berbunyi sebagai berikut :
- Mengabulkan eksepsi para Tergugat tersebut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar ongkos perkara di kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **Senin tanggal 22 Februari 2016** oleh Kami: **ESTER SIREGAR, SH.MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, **MOH. EKA KARTIKA EM. SH.MHum.**, dan **Dr. SISWANDRIYONO, SH.MHum.**, masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 635/PEN/PDT/ 2015/PT.DKI., tanggal 17 Desember 2015 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan

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

mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari : **Jumat** ,
tanggal **26 Februari 2016** dalam sidang terbuka untuk umum dengan
didampingi oleh para Hakim Anggota dan dihadiri: **NY. BETTY HARTATI,
MH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta , tanpa dihadiri oleh kedua
belah pihak yang
berperkara.....

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **MOH. EKA KARTIKA EM. SH.MHum.**

ESTER SIREGAR, SH.MH.

2. **Dr. SISWANDRIYONO, SH.MHum.**

PANITERA PENGGANTI,

NY. BETTY HARTATI, MH.

Perincian biaya banding :

1. M e t e r a i : Rp. 6.000,-

2. R e d a k s i : Rp. 5.000,-

3. P e m b e r k a s a n : Rp. 139.000,-

Jumlah : Rp. 150.000,-

Hal 89 dari 84 halaman putusan perk No. 635/PDT/2015/PT.DKI