



PUTUSAN
Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. ESTE KOMINDO, beralamat di Jl. Situbondo No. 14 RT.003/RW.005, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, Jakarta 12190, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Bayu Adji H., S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum "Adji & Partners", beralamat di Jalan Salak Raya No. 212, RT.005, RW.009, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Depok 16417, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANTAH**;

Lawan

1. MOLUCCA HOLDINGS S.A.R.L., beralamat di 6, rue Eugene Ruppert, L-2453 Luksemburg R.C.S. Luxemburg : B214436, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nien Rafles Siregar, S.H., M.H., Rudi Setiawan, S.H., M.H., Bobby R. Manalu, S.H., M.H., Debora K. Doloksaribu, S.H., M.H., Yohanes, S.H., Melani Fitria Putri, S.H., M.H., Sony El Mars, S.H., Andry Nugraha, S.H., Manuel Simbolon, S.H., Evan Togar Siahaan, S.H., Rexi Kilian Agrifa, S.H., Imanuel Carlos Yanrichy, S.H., Irvin Saut Tua Sihombing, S.H., Gregorius Yonathan Deowikaputra, S.H., Imanuela Letje Pietersz, S.H., M.H., Polikarpus Bayu Prasetyo, S.H., Geofrw Petra Soumokil, S.H., M.H., Kesmuanya Para Advokat pada "Siregar Setiawan Manalu Partnership (SSMP)", berkantor di Sahid Sudirman Center, Lantai 17 Suite C, Jalan Jend. Sudirman No. 86, Jakarta Pusat 10220, berdasarkan surat kuasa khusus yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 28 April 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH**;

2. PT. AJN SOLUSINDO, beralamat di Gedung De Ritz, Jl. HOS Cokroaminoto No. 91, Menteng, Jakarta Pusat 10310, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ronny I.D Janis, S.H., SpN., Rinaldi Ansori, S.H., Nur Adythia Pradipta, S.H., Rezky Diapani Bangun, S.H., M.H., Elio Christian Ginting, S.H., Rubian Ariviani,

Halaman 1 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



S.H., Indra Chakti Aditya Dharma, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada "Janis & Associates" beralamat di Royal Palace Blok C.11, Jalan Prof Dr. Supomo No. 178 A, Jakarta 12870, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANTAH I**;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI, beralamat di Komplek Lippo Cikarang, Jalan Daha Blok B4, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat 17550, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANTAH II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat perlawanan tanggal 28 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 28 Desember 2020 dalam Register Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:
Selanjutnya Pelawan akan menguraikan alasan-alasan dan dasar hukum diajukannya Perlawanan ini sebagai berikut:

I. KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN NEGERI CIKARANG DAN DASAR HUKUM PELAWAN DALAM MENGAJUKAN PERLAWANAN A QUO

1. Bahwa pada hari Jumat tanggal 18 Desember 2020, Pengadilan Negeri Cikarang telah meletakkan Sita Eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat seluas 864 M2 sesuai dengan SHGB No.843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998, terdaftar atas nama PT Este Komindo (in casu Pelawan) untuk selanjutnya disebut sebagai "Obyek Eksekusi", sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 16 Desember 2020 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr. Jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG. Tanggal 24 Juli 2020;
2. Bahwa pelaksanaan sita eksekusi terhadap Objek Eksekusi tersebut didasarkan pada Penetapan Sita Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 2 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 24 Juli 2020 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2983/2007 Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Bekasi tanggal 23 Juli 2007 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan IRMA DEVITA PURNAMASARI, S.H., MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 11087/2012 peringkat II (kedua) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 4 Desember 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 29/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan YOSEF SUDIKBYO, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi.

3. Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan a quo kepada Pengadilan Negeri Cikarang berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut :

- Pasal 378 Reglement op de Rechtsvordering (Rv) menyatakan :*"Pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka, jika mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum, ataupun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan, atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak."*
- Pasal 381 Rv menyatakan: *"Hakim yang memeriksa perkara perlawanan, jika ada alasan-alasannya, dapat menunda pelaksanaan putusan yang dilawan sampai soal perlawanan itu diputus."*
- Pasal 195 ayat 6 HIR, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut: *"Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi penjalanan keputusan itu"*.

Penjelasan menurut ayat (6) : apabila timbul perlawanan terhadap keputusan itu, baik dari pihak lawan maupun dari pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang-barang yang disita itu miliknya, maka perselisihan itu diperiksa dan diputus secara lazimnya oleh

Halaman 3 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terhadap eksekusi keputusan itu.

- Bahwa hal tersebut ditegaskan kembali berdasarkan angka 2 SEMA Nomor: 01 Tahun 2010 Tanggal 04 Februari 2010 Tentang Permintaan Bantuan Eksekusi dinyatakan: *"Dalam hal eksekusi tersebut pada angka 1 diatas, diajukan perlawanan baik dari Pelawan Tersita maupun dari pihak ketiga, maka perlawanan tersebut diajukan dan diperiksa serta diputus oleh Pengadilan Negeri yang diminta bantuannya (incasu Pengadilan Negeri Cikarang) sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR atau Pasal 206 ayat (6) RBG"*.
- 4. Bahwa Ahli Hukum Perdata M. Yahya Harahap, S.H, dalam bukunya yang berjudul "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", Edisi Kedua, yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, pada halaman 111, menyatakan pendapatnya dalam hal terjadi delegasi, maka pengadilan pelaksana yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara perlawanan. Selengkapny pendapat Ahli Hukum Perdata M. Yahya Harahap, S.H, menyatakan sebagai berikut: "Pihak ketiga keberatan atas penyitaan dan bermaksud hendak mengajukan perlawanan. Pengadilan Negeri manakah yang berwenang memeriksa dan mengadilinya? Menurut ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR atau Pasal 206 ayat (6) RBG, yang berwenang atau yang kompeten untuk memeriksanya ialah Pengadilan Negeri **di tempat mana sita eksekusi diajukan pelaksanaannya**. Patokan pedoman menentukan kewenangan relatifnya bukan bersandar pada faktor pengeluaran surat penetapan, tetapi didasarkan pada faktor **tempat pelaksanaan dijalankan**."
- 5. Bahwa Terlawan merupakan suatu perusahaan asing, maka berdasarkan Pasal 100 Rv yang menyatakan :*"Seorang asing bukan penduduk bahkan tidak berdiam di Indonesia, dapat digugat dihadapan hakim Indonesia untuk perikatan-perikatan yang dilakukan di Indonesia atau di mana saja dengan warga Negara Indonesia"*. Bahwa ternyata Terlawan telah membuat perikatan-perikatan yang dilakukan di Indonesia yaitu Terlawan telah membeli piutang dari PT. bank Permata Tbk, berkedudukan di Jakarta sebagaimana dimaksud dalam **Akta Pengalihan Piutang (Cessie) (Pengalihan) Tanggal 5 Mei 2017 Nomor: 93 yang dibuat dihadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta**, maka secara hukum dapat digugat di

Halaman 4 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Pengadilan Negeri Cikarang yang berwenang mengadili dan memutus perkara a quo.

6. Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka Pelawan berhak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cikarang dan Pengadilan Negeri Cikarang berwenang mengadili perkara a quo.

II. TENTANG LEGAL STANDING PELAWAN MENGAJUKAN PERLAWANAN EKSEKUSI A QUO

7. Bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat seluas 864 M2 sesuai dengan SHGB No.843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998, terdaftar atas nama PT. Este Komindo (incasu Pelawan), untuk selanjutnya disebut sebagai "Objek Eksekusi" dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur : PT. Fanos Asia;

Sebelah Barat : PT. Venta Cham;

Sebelah Utara : Saluran Air;

Sebelah Selatan : Jalan Raya Industri Selatan.

8. Bahwa pada awalnya Turut Terlawan I meminjam asset milik Pelawan yaitu objek eksekusi a quo untuk modal kerja yang kemudian dijadikan jaminan pembayaran fasilitas kredit Turut Terlawan I pada Terlawan.
9. Bahwa peminjaman obyek eksekusi a quo semata-mata hanya digunakan syarat pencairan fasilitas kredit Turut Terlawan I dan Pelawan memberikan peminjaman objek eksekusi tersebut karena adanya janji dari Turut Terlawan I untuk mengembalikan obyek eksekusi a quo kepada Pelawan serta adanya keyakinan dari Pelawan bahwa pembayaran angsuran kredit tersebut akan lancar karena fasilitas kredit tersebut digunakan untuk membiayai proyek-proyek pemerintah;
10. Bahwa ternyata proyek yang dikerjakan oleh Turut Terlawan I pada tahun 2012 dan 2013 berjalan lancar, namun pada tahun 2014 terdapat permasalahan pada proyek tersebut yaitu dilakukannya moratorium pembayaran secara sepihak oleh pemerintah Republik Indonesia. Bahwa hal tersebut mengakibatkan Turut Terlawan I mengalami distabilitas keuangan dan Turut Terlawan I mengalami keterlambatan dalam menyelesaikan kewajiban pembayaran angsurannya;
11. Bahwa pada hari Jum'at tanggal 18 Desember 2020, Pelawan dikejutkan dengan adanya sita eksekusi yang dilakukan oleh jurusita Pengadilan

Halaman 5 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Negeri Cikarang yang telah meletakkan Sita Eksekusi terhadap “Objek Eksekusi” a quo, sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 16 Desember 2020 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr. Jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG. Tanggal 24 Juli 2020;

12. Bahwa Pelawan sangat keberatan dan dirugikan atas dilakukannya sita eksekusi yang mengandung cacat hukum tersebut. Bahwa mengingat kedudukan dan kepentingan hukum Pelawan dalam pengajuan perlawanan a quo adalah sebagai Termohon Eksekusi III dan sebagai Pemilik yang sah atas obyek eksekusi a quo yang saat ini sedang dalam proses eksekusi oleh Terlawan melalui mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan yang cacat hukum dan dilakukan dengan tata cara yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian terbukti Pelawan memiliki legal standing dan kepentingan hukum untuk mengajukan Perlawanan a quo.

III. TENTANG PROSES EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM DAN DILAKUKAN DENGAN TATA CARA YANG TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

A. BAHWA TERLAWAN SEBAGAI PIHAK PEMBELI PIUTANG DARI BANK PERMATA BELUM MELAKUKAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TANGGUNGAN YANG BERALIH KARENA CESSIE A QUO PADA TURUT TERLAWAN II SEBAGAIMANA DITENTUKAN DALAM PASAL 16 AYAT (2) UNDANG-UNDANG NOMOR : 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN Jo. PASAL 94 AYAT (2) HURUF E PERATURAN MENTERI AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

13. Bahwa Terlawan sebagai pihak pembeli piutang dari bank Permata belum melakukan pendaftaran terkait dengan cessie piutang tersebut sebagai ditentukan Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan :

Halaman 6 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



- 1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena **cessie**, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
 - 2) **Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.**
 - 3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 - 4) Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
 - 5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
14. Bahwa kewajiban pendaftaran peralihan hak tanggungan ditegaskan kembali berdasarkan ketentuan Pasal 94 ayat (1) dan (2) huruf e Jo. Pasal 121 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :
- Pasal 94 ayat (1) menyatakan : “*Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini*”;
 - Pasal 94 ayat (2) huruf e menyatakan : “*Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa : **peralihan Hak Tanggungan***”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 121 ayat (1) menyatakan : “Permohonan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan diajukan oleh kreditor baru sebagai pemegang Hak Tanggungan yang baru dengan menyampaikan:
 - a. sertifikat Hak Tanggungan;
 - b. surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan berupa:
 - 1) akta cession atau akta otentik yang menyatakan adanya cession tersebut;
 - c. identitas pemohon dan atau surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut diajukan oleh pihak lain.
- 15. Bahwa oleh karena Terlawan selaku Kreditor baru belum melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan tersebut sebagaimana diwajibkan peraturan perundang-undangan tersebut diatas, maka **secara hukum cession tersebut belum berlaku bagi pihak ketiga (in casu Pelawan) dan Terlawan tidak memiliki legal standing dan/atau tidak memiliki kapasitas bertindak sebagai Pemohon Eksekusi Hak Tanggungan dan/atau Pemegang Hak Tanggungan** terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2983/2007 Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Bekasi tanggal 23 Juli 2007 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan IRMA DEVITA PURNAMASARI, S.H., MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 11087/2012 peringkat II (kedua) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 4 Desember 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 29/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan YOSEF SUDIKEYO, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi, karena belum memenuhi syarat formal berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas.
- 16. Berdasarkan alasan-alasan dan fakta tersebut diatas, maka secara hukum mengakibatkan pelaksanaan sita eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 16 Desember 2020 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr. Jo.

Halaman 8 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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)



Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor :
104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG. Tanggal 24 Juli 2020
mengandung cacat secara formil dan tidak mempunyai kekuatan
hukum karena melanggar peraturan perundang-undangan yang
berlaku sehingga harus dibatalkan.

**B. BAHWA DALAM AKTA PERJANJIAN PEMBERIAN FASILITAS
KREDIT PERBANKAN TIDAK TERDAPAT KLAUSUL YANG
MEMPERJANJIKAN PERIHAL PENGALIHAN HAK TAGIH PIUTANG,
SEHINGGA SECARA HUKUM PERALIHAN PIUTANG TERSEBUT
TIDAK SAH DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**

17. Bahwa ternyata dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 41 tanggal 18 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Ny. Pudji Rejeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Perubahan Keduapuluh Delapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 18 Tanggal 21 Maret 2016, yang dibuat dihadapan Elly Halida, S.H., Notaris di Tangerang, ternyata tidak ada klausul yang memperjanjikan perihal pengalihan piutang a quo, sehingga secara hukum pengalihan piutang sebagaimana dimaksud di dalam Akta Pengalihan Piutang (cessie) (Pengalihan) tanggal 5 Mei 2017 Nomor: 93 yang dibuat dihadapan HASBULLAH ABDUL RASYID, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta ternyata mengandung cacat hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga secara hukum Akta Pengalihan Piutang (cessie) (Pengalihan) tanggal 5 Mei 2017 Nomor: 93 yang dibuat dihadapan HASBULLAH ABDUL RASYID, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta harus dibatalkan.

**C. BAHWA AKTA PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) (PENGALIHAN)
TANGGAL 5 MEI 2017 NOMOR: 93 YANG DIBUAT DIHADAPAN
HASBULLAH ABDUL RASYID, S.H., M.KN., NOTARIS DI JAKARTA
A QUO MASIH DALAM PROSES SENGKETA SEBAGAIMANA
DIMAKSUD DALAM PERKARA PADA PENGADILAN NEGERI
JAKARTA PUSAT DALAM REGISTER NOMOR:
33/PDT.G/2020/PN.JKT.PST. TANGGAL 5 MEI 2020**

18. Bahwa atas Akta Pengalihan Piutang (cessie) (Pengalihan) tanggal 5 Mei 2017 Nomor: 93 yang dibuat dihadapan HASBULLAH ABDUL RASYID, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta ternyata mengandung

Halaman 9 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



cacad hukum dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut, karena Turut Terlawan I telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Terlawan sebagai Tergugat dan Pelawan sebagai Turut Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam perkara Nomor: 33/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. Tanggal 25 Juni 2020;

19. Bahwa ternyata perkara a quo sangat berhubungan dengan pengalihan (cessie) hak tanggungan terkait pembebanan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998 terdaftar atas nama Pelawan yang sedang diuji apakah perbuatan hukum pengalihan piutang (cessie) tersebut melawan hukum atau tidak di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang sampai dengan saat ini atas perkara a quo belum mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);

20. Berdasarkan alasan-alasan dan fakta tersebut, terbukti atas objek eksekusi saat ini sedang dalam proses sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan sesuai ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan : "*Kepala Kantor Pertanahan (incasu Turut Terlawan II) menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan*".

21. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum tersebut diatas, terbukti proses eksekusi hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 16 Desember 2020 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr. Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 18 Desember 2020 a quo mengandung cacat hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah selayaknya dan berdasarkan hukum apabila Penetapan a quo dibatalkan .

IV. BAHWA PELAWAN MERUPAKAN YANG JUJUR, BENAR, DAN BERITIKAD BAIK

22. Bahwa dikarenakan Pelawan memiliki kepentingan hukum atas terjadinya Sita Eksekusi terhadap objek sita eksekusi yang mana hal ini telah merugikan Pelawan, serta terdapatnya bukti otentik yang

Halaman 10 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



membuktikan objek sita eksekusi mengandung cacat hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sangatlah berdasarkan hukum apabila Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang jujur, benar dan beritikad baik.

V. TENTANG DITARIKNYA PIHAK TURUT TERLAWAN I DAN TURUT TERLAWAN II SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO

23. Bahwa dikarenakan perkara a quo berasal dari permasalahan utang piutang antara Terlawan sebagai Kreditur dengan Turut Terlawan I sebagai debitur, maka sudah sepatutnya dan sepantasnya Turut Terlawan I sebagai pihak Termohon Eksekusi I dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG. Tanggal 24 Juli 2020 ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

24. Bahwa selain itu, dengan dilibatkannya Turut Terlawan II dalam perkara ini agar supaya perkara a quo menjadi terang dan jelas terkait status kepemilikan, status pengalihan piutang dan proses pembebanan hak tanggungan atas objek sita eksekusi a quo yang nyata-nyata telah mengandung cacat hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikarenakan Turut Terlawan I adalah sebagai pihak Termohon Eksekusi I dan kemudian Turut Termohon II merupakan kantor pertanahan yang mempunyai tugas penyelenggaraan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan serta agar para Turut Terlawan a quo untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini.

VI. PERMOHONAN PROVISI

25. Bahwa untuk mencegah kerugian lebih lanjut yang timbul terhadap Pelawan sehubungan dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 16 Desember 2020 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr. Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 18 Desember 2020, maka perlu kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menerbitkan suatu Putusan Provisi guna menjamin hak-hak Pelawan dengan membatalkan atau setidaknya tidaknya menanggukuhkan Pelaksanaan Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 16 Desember 2020

Halaman 11 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr. Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 18 Desember 2020; Selain kerugian yang akan diderita oleh Pelawan akan lebih besar, apabila pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 16 Desember 2020 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr. Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020 tidak dibatalkan atau setidaknya ditangguhkan, ditakutkan upaya hukum Derden Verzet/Perlawanan Pihak Ketiga yang diajukan Pelawan akan illusioner atau sia-sia;

26. Bahwa, mengingat Perlawanan Pihak Ketiga (derden verzet) yang diajukan Pelawan ini didukung dengan bukti-bukti yang jelas, benar dan sah menurut hukum, maka Pelawan mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Terbantah (Uit Voerbaar bij Vooraad);
27. Bahwa mengingat Perlawanan Pihak Ketiga (derden verzet) ini timbul karena tindakan yang dilakukan Terlawan kepada Pelawan, maka sudah sepantasnya biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini menjadi beban dan tanggung jawab Terlawan;

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, Pelawan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang Yang Mengadili dan Memeriksa Perkara Ini agar berkenan menerima dan mengabulkan tuntutan (petitum) Pelawan dengan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Membatalkan dan/atau setidaknya Menangguhkan pelaksanaan eksekusi sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 16 Desember 2020 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr. Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur, benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan Perlawanan Pelawan adalah beralasan hukum dan sah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Pelawan adalah Pemilik Yang Sah atas Objek Sita Eksekusi (tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO No. 3 H, Desa Pasirsari, kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat seluas 864 M2 sesuai SHGB No. 843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998 terdaftar atas nama PT. Este Komindo (incasu Pelawan) dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Timur : PT. Fanos Asia;
Sebelah Barat : PT. Venta Cham;
Sebelah Utara : Saluran Air;
Sebelah Selatan : Jalan Raya Industri Selatan.
5. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG. Tanggal 24 Juli 2020 adalah batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap Pelawan;
6. Memerintahkan mengangkat Sita Eksekusi yang dilakukan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 16 Desember 2020 yang telah dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cikarang terhadap objek sita eksekusi sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr. Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020;
7. Menyatakan Akta Pengalihan Piutang (cessie) (pengalihan) Tanggal 5 Mei 2017 Nomor: 93 yang dibuat dihadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2983/2007 Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Bekasi tanggal 23 Juli 2007 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan IRMA DEVITA PURNAMASARI, S.H., MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 11087/2012 peringkat II (kedua) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 4 Desember 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 29/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan YOSEF SUDIKBYO, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, dan Verzet (Uitvoerbaar Bij Voorraad);

Halaman 13 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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

10. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;

11. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pembantah hadir kuasanya, Terbantah dan Turut Terbantah I hadir kuasanya, sedangkan untuk Turut Terbantah II tidak hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah menghadap persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan untuk sidang tanggal 14 Januari 2021, relaas panggilan untuk sidang tanggal 19 April 2021 dan relaas panggilan untuk sidang tanggal 28 Oktober 2021, sehingga kemudian persidangan dilanjutkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Khalid Soroinda, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Juni 2022 diketahui upaya perdamaian dalam perkara ini tidak berhasil sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pembantah;

Menimbang, bahwa **Terbantah** telah mengajukan jawaban pada persidangan sebagai berikut:

1. *TERLAWAN dengan ini menolak seluruh dalil, argumen, dan pernyataan yang diajukan oleh PELAWAN, kecuali diakui secara tegas kebenarannya oleh TERLAWAN di dalam Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara ini;*
2. Pengajuan seluruh pembelaan ini diajukan untuk melindungi kepentingan hukum TERLAWAN yang dirugikan akibat Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN;
3. Apabila ada pernyataan-pernyataan yang seolah-olah bertentangan, atau dibuat sedemikian rupa agar terlihat bertentangan, misalnya dengan cara mengkanibalisasi atau memotong-motong pernyataan TERLAWAN secara sekehendak hati dan mencoba menyatukannya seolah-olah terlihat utuh, maka hal tersebut haruslah dianggap ditolak oleh TERLAWAN, kecuali dinyatakan sebaliknya.

Lebih lanjut, TERLAWAN terlebih dahulu akan menjelaskan kronologis dalam perkara a quo sebagai berikut:

Halaman 14 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



A.

KRONOLOGIS PERKARA

1. Majelis Hakim Yang Terhormat, sebelum masuk pada Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara, izinkanlah TERLAWAN menyampaikan kronologis fakta dan peristiwa hukum perkara *a quo* agar mempermudah Majelis Hakim Yang Terhormat dalam menilai kebenaran fakta serta peristiwa hukum perkara *a quo*.
2. Kedudukan Hukum TERLAWAN adalah sebagai pembeli piutang milik PT Bank Permata Tbk., terhadap TURUT TERLAWAN I melalui Akta Pengalihan Piutang (Cessie) No. 93 tanggal 5 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan ("**Akta Cessie No. 93/2017**").
3. Untuk memenuhi ketentuan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("**KUH Perdata**"), Perjanjian Cessie tersebut telah diberitahukan kepada TURUT TERLAWAN I melalui Surat No. 022/SAM-PHOENIX/V/2017 perihal: Pemberitahuan Pengalihan tanggal 5 Mei 2017.
4. Dengan telah diberitahukannya Perjanjian Cessie tersebut kepada TURUT TERLAWAN I, maka sesuai dengan Pasal 613 KUH Perdata, pengalihan piutang dari PT Bank Permata Tbk., kepada TERLAWAN telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, TERLAWAN adalah Kreditor baru yang sah dari TURUT TERLAWAN I.
5. Berdasarkan Perjanjian Cessie tersebut, PT Bank Permata Tbk selaku penjual piutang dan TERLAWAN selaku pembeli piutang telah sepakat untuk melakukan pengalihan piutang atas seluruh tagihan PT Bank Permata Tbk terhadap TURUT TERLAWAN I, termasuk hak untuk menagih, menerima pembayaran, dan semua hak-hak atas jaminan yang timbul dari Perjanjian-Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan sebagaimana diuraikan berikut ini:
 - Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 01 tertanggal 1 Desember 2006 yang dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, S.H. Notaris di Jakarta Barat;
 - Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 41 tertanggal 18 Juni 2007 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;

Halaman 15 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor KK/08/01/57/AMD/SME tertanggal 3 Juni 2008;
- Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor KK/08/57/02/AMD/SME tertanggal 23 Juni 2008;
- Perubahan Ketiga Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 119 tertanggal 29 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;
- Perubahan Keempat Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/08/836/03/AMD/SME tertanggal 7 Agustus 2008;
- Perubahan Kelima Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/08/1020/04/AMD/SME tertanggal 28 November 2008;
- Perubahan Keenam Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/08/836/1083/05/AMD/SME tertanggal 30 Desember 2008;
- Perubahan Ketujuh Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/09/261/06/AMD/SME tertanggal 23 Maret 2009;
- Perubahan Kedelapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 42 tertanggal 18 Juni 2009 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;
- Perubahan Kesembilan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/09/0766/AMD/07/SME tertanggal 23 Juli 2009;
- Perubahan Kesepuluh Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/09/0977/AMD/08/SME tertanggal 17 September 2009;
- Perubahan Kesebelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/09/1087/AMD/09/SME tertanggal 26 Oktober 2009;
- Perubahan Keduabelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/10/0187/AMD/10/SME tertanggal 29 Maret 2010;
- Perubahan Ketigabelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/10/0606/03/AMD/11/SME tertanggal 25 Juni 2010;
- Perubahan Keempatbelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 03 tertanggal 3 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;
- Perubahan Kelimabelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 06 tertanggal 5 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;

Halaman 16 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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

- Perubahan Keenambelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 95 tertanggal 29 September 2010 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;
- Perubahan Ketujuhbelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 43 tertanggal 12 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;
- Perubahan Kedelapanbelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 54 tertanggal 23 November 2010 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;
- Perubahan Kesembilanbelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 51 tertanggal 22 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;
- Perubahan Keduapuluh Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 81 tertanggal 30 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;
- Perubahan Keduapuluh satu Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 33 tertanggal 15 Juni 2011 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;
- Perubahan Keduapuluh dua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 61 tertanggal 28 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;
- Perubahan Keduapuluh tiga Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 01 tertanggal 1 November 2012 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;
- Perubahan Keduapuluh empat Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 12 tertanggal 6 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat;
- Perubahan Keduapuluh lima Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 18 tertanggal 8 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Ny. Harjanti Tono, S.H. Notaris di Tangerang;
- Perubahan Keduapuluh enam Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/14/292/AMD/SME tertanggal 20 Maret 2014;
- Perubahan Keduapuluh tujuh Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/14/573/AMD/SME tertanggal 22 Mei 2014;

Halaman 17 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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)



- Perubahan Keduapuluhdelapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 18 tertanggal 21 Maret 2016 yang dibuat di hadapan Elly Halida, S.H. Notaris di Jakarta Timur;
(untuk selanjutnya, secara bersama-sama disebut dengan "**Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan**").

6. Berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tersebut di atas diketahui bahwa TURUT TERLAWAN I telah menerima fasilitas-fasilitas dalam bentuk:

- a) Fasilitas *Overdraft* 1 dengan pagu fasilitas sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar Rupiah);
- b) Fasilitas *Overdraft* 2 dengan pagu fasilitas sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar Rupiah);
- c) Fasilitas *Revolving Loan* 2 dengan pagu fasilitas sebesar Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh lima miliar Rupiah);

Selanjutnya, melalui perubahan terakhir Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan yaitu Perubahan Keduapuluhdelapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 18 tertanggal 21 Maret 2016 yang dibuat di hadapan Elly Halida, S.H. Notaris di Jakarta Timur, TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN I telah menyetujui mengubah fasilitasnya menjadi satu bentuk fasilitas baru yaitu Fasilitas *Term Loan* 11, sehingga dengan demikian jumlah utang pokok dari Fasilitas *Overdraft* 1, Fasilitas *Overdraft* 2 dan Fasilitas *Revolving Loan* 2 menjadi utang pokok dari Fasilitas *Term Loan* 11, sebesar **Rp39.590.570.961,00 (tiga puluh sembilan miliar lima ratus sembilan puluh juta lima ratus tujuh puluh ribu sembilan ratus enam puluh satu Rupiah).**

7. Adapun ketentuan bunga dan denda keterlambatan atas Fasilitas *Term Loan* 11 adalah sebagai berikut:

- a. Ketentuan bunga atas Fasilitas *Term Loan* 11
 - sebesar 6,06% (enam koma nol enam persen) per tahun hingga bulan September 2016;
 - sebesar 20,86% (dua puluh koma delapan puluh enam persen) per tahun hingga bulan Desember 2016;
 - sebesar 10,5% (sepuluh koma lima persen) per tahun sejak Januari 2017 sampai dengan fasilitas berakhir.
- b. Ketentuan denda keterlambatan atas Fasilitas *Term Loan* 11 adalah sebesar 36% (tiga puluh enam persen) per tahun yang dihitung dari besarnya jumlah pokok dan/atau bunga yang tertunggak.

Halaman 18 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Selanjutnya, untuk menjamin pembayaran kembali fasilitas perbankan yang diterima oleh TURUT TERLAWAN I berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan, TURUT TERLAWAN I telah memberikan jaminan kebendaan berupa:
- Hak Tanggungan Peringkat I atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gatot Subroto KM 8, Kelurahan Manis Jaya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten seluas 16.237 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 17/Manis Jaya tertanggal 23 November 1995 terdaftar atas nama PT Geotama Bumi Servindo, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") No. 2957/2007 tanggal 16 Juli 2007 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") No. 55/2007 tanggal 3 Juli 2007, yang dibuat di hadapan PPAT Tuti Susilah Galuh, S.H *jo.* Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ("Akta SKMHT") No. 42 tanggal 18 Juni 2007, yang dibuat dihadapan Nyonya Pudji Redjeki Irawati, S.H.
 - Hak Tanggungan Peringkat II atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gatot Subroto KM 8, Kelurahan Manis Jaya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten seluas 16.237 m² (enam belas ribu dua ratus tiga puluh tujuh) sesuai dengan SHGB No. 17/Manis Jaya tertanggal 23 November 1995 terdaftar atas nama PT Geotama Bumi Servindo, sebagaimana terdaftar dalam SHT No. 1044/2021 tanggal 15 Februari 2012 *jo.* APHT No. 01/2012 tanggal 27 Januari 2021 yang dibuat di hadapan PPAT Dinda Keumala, S.H., M.Kn *jo.* Akta SKMHT No. 62 tanggal 28 Desember 2011, yang dibuat dihadapan Nyonya Pudji Redjeki Irawati, S.H.
 - Hak Tanggungan Peringkat III atas tanah dan bangunan Jalan Gatot Subroto KM 8, Kelurahan Manis Jaya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten seluas 16.237 m² (enam belas ribu dua ratus tiga puluh tujuh) sesuai dengan SHGB No. 17/Manis Jaya tertanggal 23 November 1995, terdaftar atas nama PT Geotama Bumi Servindo, sebagaimana terdaftar dalam SHT No. 9238/2012 tanggal 26 Desember 2012 *jo.* APHT No. 24/2012 tanggal 22 November 2012, yang dibuat dihadapan PPAT Dinda Keumala, S.H., M.Kn.
 - Hak Tanggungan Peringkat I atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi

Halaman 19 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat seluas 864 m² (delapan ratus enam puluh empat) sesuai dengan SHGB No. 843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998 terdaftar atas nama PT Este Komindo, sebagaimana terdaftar dalam SHT No. 2983/2007 tanggal 23 Juli 2007 *jo.* APHT No. 42/2007 tanggal 9 Juli 2007, yang dibuat di hadapan PPAT Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn *jo.* Akta SKMHT No. 43 tanggal 18 Juni 2007, yang dibuat dihadapan Nyonya Pudji Redjeki Irawati, S.H.

e. Hak Tanggungan Peringkat II atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababek II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat seluas 864 m² sesuai dengan SHGB No. 843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998 terdaftar atas nama PT Este Komindo, sebagaimana terdaftar dalam SHT No. 11087/2021 tanggal 4 Desember 2012 *jo.* APHT No. 29/2012 tanggal 22 November 2012, yang dibuat di hadapan PPAT Yosef Sudikbyo, S.H.

f. Hak Tanggungan Peringkat I atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ciputat Raya No.5 RT/006/08, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta seluas 1.584 m² (seribu lima ratus delapan puluh empat) sesuai dengan SHGB No. 6730/Pondok Pinang tertanggal 18 September 2003 terdaftar atas nama Sally Kartadinata (*in casu* PELAWAN), sebagaimana terdaftar dalam SHT No. 8769/2012 tanggal 2 Januari 2013 *jo.* APHT No. 96/2012 tanggal 17 Desember 2012, yang dibuat di hadapan PPAT I Gede Buda Gunamanta, S.H., *jo.* Akta SKMHT No. 13 tanggal 06 Desember 2021, yang dibuat dihadapan Nyonya Pudji Redjeki Irawati, S.H.

9. Merujuk pada APHT No. 42/2007 tanggal 9 Juli 2007, yang dibuat di hadapan Irma Devita Purnamasari, S.H., MKn; dan APHT No. 29/2012 tanggal 22 November 2012, yang dibuat di hadapan PPAT Yosef Sudikbyo, S.H, dijelaskan bahwa pemilik jaminan *in casu* PELAWAN telah setuju tanah dan bangunan miliknya dijadikan jaminan pelunasan utang dari TURUT TERLAWAN I termasuk namun tidak terbatas dengan proses eksekusi apabila TURUT TERLAWAN I melakukan cidera janji (wanprestasi) kepada TERLAWAN, dengan uraian sebagai berikut:

Pasal 2 APHT Peringkat I (Pertama) No. 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 dan APHT Peringkat II (Kedua) No. 29/2012 tanggal 22 November 2012:

Halaman 20 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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)



"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. **Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang peraturan hukum yang belaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

10. Sebagai informasi sehubungan dengan nilai penjaminan dari jaminan hak tanggungan di atas, mohon merujuk kepada tabel sebagai berikut:

No.	OBJEK JAMINAN	NILAI PENJAMINAN
1.	SHGB No. 17/Manis Jaya tertanggal 23 November 1995, terdaftar dengan Pemegang Hak atas nama PT Geotama Bumi Servindo, yang terletak di Jalan Gatot Subroto KM 8, Kelurahan Manis Jaya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten seluas 16.237 m ² (enam belas ribu dua ratus tiga puluh tujuh)	- Peringkat I APHT No. 55/2007 tanggal 3 Juli 2007 jo. SHT No. 2957/2007 tanggal 16 Juli 2007; Nilai: Rp22.737.000.000,00 (dua puluh dua miliar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta Rupiah) - Peringkat II



		<p>APHT No. 01/2012 tanggal 27 Januari 2012 <i>jo.</i> SHT No. 1044/2012 tanggal 15 Februari 2012;</p> <p>Nilai: Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar Rupiah)</p> <p>- Peringkat III APHT No. 24/2012 tanggal 22 November 2012 <i>jo.</i> SHT No. 9238/2012 tanggal 26 Desember 2012;</p> <p>Nilai: Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar Rupiah)</p>
2.	SHGB No. 843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998, terdaftar dengan Pemegang Hak atas nama PT Este Komindo (in casu PELAWAN) , yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat seluas 864 m ² .	<p>- Peringkat I APHT No. 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 <i>jo.</i> SHT No. 2983/2007 tanggal 23 Juli 2007;</p> <p>Nilai: Rp1.590.000.000,00 (satu miliar lima ratus sembilan puluh juta Rupiah)</p> <p>- Peringkat II APHT No. 29/2012 tanggal 22 November 2012 <i>jo.</i> SHT No. 11087/2012 tanggal 4 Desember 2012;</p> <p>Nilai: Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta Rupiah)</p>



3.	SHGB No. 6730/Pondok Pinang tertanggal 18 September 2003, terdaftar dengan Pemegang Hak atas nama Sally Kartadinata (<i>in</i> , yang terletak di Jalan Ciputat Raya No. 5 RT 006/08, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta seluas 1.584 m ² (seribu lima ratus delapan puluh empat)	- Peringkat I APHT No. 96/2012 tanggal 17 Desember 2012 <i>jo.</i> SHT No. 8769/2012 tanggal 2 Januari 2013; Nilai: Rp19.500.000.000,00 (Sembilan belas miliar lima ratus juta Rupiah)
TOTAL NILAI PENJAMINAN		Rp64.527.000.000,00 (enam puluh empat miliar lima ratus dua puluh tujuh juta Rupiah)

11. Lebih lanjut, dalam pelaksanaan kewajiban yang timbul berdasarkan Akta Cessie No. 93/2017 *jo.* Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan, TURUT TERLAWAN I telah terbukti gagal untuk memenuhi kewajibannya kepada TERLAWAN. Hal ini dibuktikan dengan TERLAWAN telah mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada TURUT TERLAWAN I, sebagaimana diuraikan berikut ini:
- Surat No. 013/WL/MOLUCCA/IX/2019, hal: Surat Teguran Pertama tanggal 11 September 2019;
 - Surat No. 014/WL/MOLUCCA/IX/2019 kepada Bapak Andi Hartawan Sardjito (penjamin perorangan), hal: Surat Teguran Pertama tanggal 11 September 2019;
 - Surat No. 015/WL/MOLUCCA/IX/2019, hal: Surat Teguran Kedua tanggal 19 September 2019;
 - Surat No. 016/INV/SAM-PHOENIX/I/2020, hal: Tagihan/*Invoice* tanggal 8 Januari 2020.
12. Berdasarkan Surat No. 016/INV/SAM-PHOENIX/I/2020, hal: Tagihan/*Invoice* tanggal 8 Januari 2020 diketahui bahwa nilai kewajiban TURUT TERLAWAN I yang harus diselesaikan kepada TERLAWAN adalah sebesar **Rp23.448.474.376,00 (dua puluh tiga miliar empat ratus empat**



puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh empat ribu tiga ratus tujuh enam Rupiah).

13. Sampai dengan tenggat waktu yang diberikan kepada TURUT TERLAWAN I dalam surat tersebut di atas, TURUT TERLAWAN I tidak juga melaksanakan kewajibannya kepada TERLAWAN.
14. Kelalaian TURUT TERLAWAN I yang tidak memenuhi kewajiban penyelesaian pembayaran pinjamannya tersebut, telah cukup membuktikan bahwa TURUT TERLAWAN I telah lalai atau melakukan perbuatan wanprestasi atas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan.
15. Berdasarkan hal tersebut, TERLAWAN sebagai pemegang hak tanggungan menggunakan hak hukumnya berdasarkan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("**UU Hak Tanggungan**") dengan mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada Pengadilan Negeri Tangerang, dengan tahapan sebagai berikut:
 - a) TERLAWAN telah mengajukan Permohonan Pelaksanaan *Aanmaning* (Teguran) No. 140/L/40.39/NRS-ETS/2020 tanggal 13 Februari 2020 perihal: Permohonan Pelaksanaan *Aanmaning* kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang.

Terhadap permohonan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang telah menerbitkan Penetapan No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 8 Mei 2020 yang pada intinya mengabulkan permohonan *Aanmaning* dari TERLAWAN untuk menegur TURUT TERLAWAN I, dan PELAWAN untuk hadir dalam proses *Aanmaning*. Dalam penetapan tersebut disebutkan bahwa nilai kewajiban yang harus diselesaikan oleh TURUT TERLAWAN I adalah sebesar **Rp23.448.474.376,00 (dua puluh tiga miliar empat ratus empat puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh empat ribu tiga ratus tujuh enam Rupiah).**
 - b) Dikarenakan dalam proses *Aanmaning* tersebut PELAWAN, dan TURUT TERLAWAN I tidak menyelesaikan kewajibannya kepada TERLAWAN, maka TERLAWAN kemudian mengajukan Permohonan Sita Eksekusi No. 476/L/40.57/NRS-ETS/2020 tanggal 7 Juli 2020 perihal: Permohonan Pelaksanaan Sita Eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang.
 - c) Ketua Pengadilan Negeri Tangerang kemudian mengabulkan permohonan sita yang diajukan oleh TERLAWAN dengan menerbitkan Penetapan Sita No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 24 Juli

Halaman 24 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



2020. Kemudian, terhadap objek sita yang berada di wilayah hukum **Pengadilan Negeri Cikarang** dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang telah memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk memohon bantuan kepada kedua Ketua Pengadilan Negeri tersebut untuk melakukan sita eksekusi.

- d) Atas permohonan bantuan dari Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, **Ketua Pengadilan Negeri Cikarang telah menerbitkan Penetapan Sita No. 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr jo No: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN Tng tanggal 16 Desember 2020 terhadap Objek Perkara yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cikarang.** Kemudian, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerbitkan Penetapan Sita No. 9/Del.Eks.sita/2021/PN.Jkt.Sel jo. No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 25 Februari 2021 terhadap Objek Perkara yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
- e) Singkatnya, terhadap Objek Perkara telah diletakkan sita eksekusi berdasarkan Berita Acara Penyitaan Eksekusi No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 10 September 2020, **Berita Acara Sita Eksekusi No.: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr jo No: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN Tng tanggal 18 Desember 2020**, dan Berita Acara Sita Eksekusi No.: 9/Del.Eks.sita/2021/PN.Jkt.Sel jo. No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 22 Maret 2021.

Merujuk pada kronologi perkara di atas, TERLAWAN dengan tegas menyatakan keberatannya terhadap Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN, dengan dalil-dalil yang akan diuraikan lebih lanjut dalam dalil-dalil Eksepsi dan Jawaban kami sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

B.

**PENGADILAN NEGERI CIKARANG TIDAK BERWENANG SECARA
RELATIF UNTUK MENGADILI PERKARA A QUO
(EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF)**

**B.1. DALAM PERJANJIAN PEMBERIAN FASILITAS PERBANKAN
DISEPAKATI BAHWA PENGADILAN NEGERI TANGERANG
ADALAH PENGADILAN YANG BERWENANG UNTUK
MEMERIKSA DAN MENGADILI SEGALA SENGKETA YANG LAHIR**



**DARI PERJANJIAN PEMBERIAN FASILITAS PERBANKAN
TERMASUK JAMINAN KEBENDAAN.**

16. Majelis Hakim Yang Terhormat, PELAWAN dalam petitum poin 5 dan 6 Perlawanan meminta untuk:
- “ 5. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG. Tanggal 24 Juli 2020 adalah batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap Pelawan;
6. Memerintahkan mengangkat Sita Eksekusi yang dilakukan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor:6/DEL.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 16 Desember 2020 yang telah dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cikarang terhadap objek sita eksekusi sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr. Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020”
17. Perlu TERLAWAN sampaikan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa PELAWAN telah keliru dalam mengajukan Perlawanan *a quo* ke Pengadilan Negeri Cikarang, karena **berdasarkan Perjanjian Fasilitas Perbankan, PELAWAN dan TURUT TERLAWAN I telah sepakat bahwa Pengadilan Negeri Tangerang adalah pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo dan Penetapan yang diminta untuk dibatalkan adalah Penetapan yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Tangerang No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 24 Juli 2020.**
18. Mohon menjadi perhatian Majelis Hakim yang Terhormat, meskipun tagihan Bank Permata (d/h Kreditor TURUT TERLAWAN I) telah beralih (*cessie*) kepada TERLAWAN, namun TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN I tetap terikat pada ketentuan yang disepakati dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan jo. Akta Cessie No. 93/2017. Termasuk PELAWAN sebagai pemberi jaminan kebendaan.
19. Pasal 4 ayat (5) Akta Nomor 18 Tertanggal 21 Maret 2016 tentang Perubahan Kedua puluh Delapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan yang telah ditandatangani oleh PELAWAN dan TERLAWAN, mengatur sebagai berikut:

Halaman 26 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



“Setiap perselisihan, pertentangan atau tuntutan yang lahir dari Perjanjian, kecuali bila dapat diselesaikan secara musyawarah, akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang.”

20. Dalam pasal yang telah disepakati oleh PELAWAN dan TERLAWAN tersebut di atas, segala permasalahan hukum, perselisihan dan/atau sengketa terkait Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan yang didalamnya disepakati juga mengenai pembebanan jaminan kebendaan, maka **perselisihan dan/atau sengketa tersebut wajib diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Tangerang.**
21. Untuk menghormati adanya kesepakatan yang telah dibuat antara TURUT TERLAWAN I dengan TERLAWAN, Permohonan Aanmaning dan Permohonan Sita Eksekusi telah TERLAWAN ajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang sebagai domisili hukum yang tercantum dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan.
22. Pasal 118 ayat (4) HIR telah mengatur ketentuan bahwa:
“Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu.”
23. Ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR ini telah di tafsirkan oleh Ahli Hukum M. Yahya Harahap, dengan penjelasan sebagai berikut:
“Menurut Pasal 118 ayat (4) HIR, para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yang berisi klausul, sepakat memilih PN tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian.”
(Sumber: M. Yahya Harahap, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, Halaman 251).
24. Berdasarkan hal tersebut di atas, dengan disepakatinya Pengadilan Negeri Tangerang oleh TURUT TERLAWAN I, TERLAWAN dan PELAWAN (selaku pemilik jaminan kebendaan) sebagai Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili segala perselisihan ataupun sengketa yang timbul berkaitan dengan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan, maka sudah sepatutnya PELAWAN mengajukan dan mendaftarkan Perlawanannya pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, bukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang.
25. Majelis Hakim Yang Terhormat, meskipun PELAWAN dalam Perlawanannya mengajukan keberatan terhadap sita eksekusi yang

Halaman 27 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



didelegasikan kepada Pengadilan Negeri Cikarang, namun pencantuman domisili hukum Pengadilan Negeri Tangerang ini merupakan bagian dari kesepakatan yang muncul dari Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan.

26. Hubungan hukum antara TURUT TERLAWAN I, TERLAWAN, dan PELAWAN (selaku pemilik jaminan) muncul dari hubungan hukum yang sangat spesifik, jelas mengatur hak dan kewajiban sebagaimana telah tertuang dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan. Perjanjian tersebut juga telah memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata sehingga para pihak yang menandatangani Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan beserta perubahannya tersebut wajib patuh dan tunduk pada setiap ketentuan/klausul dalam Perjanjian termasuk mengenai pemilihan domisili hukum.
27. Kewajiban para pihak untuk tunduk dalam pemilihan domisili hukum di Pengadilan Negeri Tangerang juga bersesuaian dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua kesepakatan atau persetujuan yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Adapun bunyi lengkap dari ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

Pasal 1338 KUH Perdata

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagimereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.”

28. Pada hakekatnya, pilihan domisili hukum di Pengadilan Negeri Tangerang yang ditentukan dalam perjanjian yang disepakati oleh para pihak memiliki kekuatan yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang, hal tersebut sejalan dengan asas ***pacta sunt servanda***. Sebagaimana yang dijelaskan oleh Salim dalam bukunya yang berjudul Hukum Kontrak: Teori dan Praktik Penyusunan Kontrak, halaman 10 menegaskan bahwa:

“Asas facta sunt servanda atau disebut juga asas kepastian hukum berhubungan dengan akibat perjanjian. Dengan asas ini hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.”

Halaman 28 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, sudah sepatutnya PELAWAN menghargai dan menghormati kesepakatan yang telah dibuat oleh dan di antara TURUT TERLAWAN I dan TERLAWAN, termasuk kesepakatan dalam menentukan domisili hukum dalam menyelesaikan sengketa yang timbul dari Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan.
30. Adapun tindakan PELAWAN yang mengajukan serta mendaftarkan Perlawanan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang adalah sebuah pengingkaran terhadap kesepakatan dan kekeliruan yang tidak dapat dibenarkan sehingga menyebabkan Perlawanan *a quo* menjadi cacat formil.
31. Dalil-dalil yang disampaikan TERLAWAN di atas juga telah didukung oleh beberapa Yurisprudensi atau Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai berikut:
 - a. **Putusan Mahkamah Agung No. 664 K/Pdt/2014 tanggal 28 November 2014:**

"Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan telah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, sebab dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I telah mencantumkan klausula pilihan yurisdiksi dalam penyelesaian sengketa yaitu pada Pengadilan Negeri Kabanjahe. Oleh karena itu Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang;"
 - b. **Putusan Mahkamah Agung No. 990 K/Pdt/2016 tanggal 15 Juni 2016:**

"Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terikat dengan Perjanjian Kredit Nomor 0000048/PK/ 03761/1100/0112 tanggal 18 Januari 2012 yang didalamnya telah ada kesepakatan dari domisili pilihan yaitu di Pengadilan Negeri Purwokerto;"
 - c. **Putusan Mahkamah Agung No. 811 K/Pdt/2017 tanggal 30 Agustus 2017:**

"Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena dalam perjanjian kredit yang dibuat Penggugat selaku debitur dengan Tergugat selaku kreditur, dicantumkan secara tegas jika terjadi sengketa maka penyelesaian perselisihan tersebut melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, oleh karenanya pengajuan gugatan di Pengadilan Negeri Jepara tidak dapat dibenarkan;"

Halaman 29 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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)



d. **Putusan Mahkamah Agung No. 1120 K/Pdt/2017 tanggal 12 September 2017:**

"Bahwa dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat, dimuat klausula apabila ada sengketa akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, oleh karena itu Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang;"

e. **Putusan Mahkamah Agung No. 1854 K/Pdt/2017 tanggal 29 September 2017:**

"Bahwa sebagaimana telah diperjanjikan dalam Agency Agreement bahwa apabila terjadi perselisihan antara Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat maka akan diselesaikan sesuai pilihan hukum yang telah disepakati yaitu di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;"

f. **Putusan Mahkamah Agung No. 1120 K/Pdt/2017 tanggal 12 September 2017 yang memberikan pertimbangan sebagai berikut:**

"Menimbang, bahwa akan tetapi meskipun klausul perjanjian tersebut mengandung ketidakseimbangan antara kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian khususnya terkait dengan pengadilan tempat untuk melakukan tuntutan hukum, namun karena Pasal yang mengatur tentang pilihan hukum untuk melakukan tuntutan hukum disepakati oleh kedua belah pihak sehingga bersifat imperatif atau mengikat kedua belah pihak dan sama sekali tidak terdapat bukti adanya pemaksaan, melainkan kepada Penggugat sudah diberi kebebasan untuk setuju atau tidak atas klausul perjanjian tersebut dan ternyata Penggugat sudah menyetujui pilihan domisili penyelesaian sengketa tersebut, maka secara hukum perjanjian tersebut mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I."

g. **Putusan Pengadilan Negeri Slawi No. 12/Pdt.G/2019/PN.Slw tanggal 11 Juli 2019 yang memberikan pertimbangan sebagai berikut:**

"Menimbang, bahwa terkait dengan maksud dan tujuan surat gugatan Penggugat tersebut maka menurut pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara a quo ada permasalahan tentang kewenangan (kompetensi) mengadili yaitu secara Relatif, hal tersebut juga diperkuat dengan adanya bukti TT-1 yang salah satu klausul pasalnya menyatakan apabila terjadi permasalahan dalam perjanjian pembiayaan konsumen

Halaman 30 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



antara Kreditor dengan Debitor maka sepakat mereka menyelesaikannya di Pengadilan Negeri Tegal, dari hal tersebut maka sudah jelas Majelis Hakim dalam perkara a quo sesuai dengan kewenangannya harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus status hukum sebagaimana yang dimintakan oleh Penggugat dalam perkara a quo.”

h. **Putusan Pengadilan Negeri Klaten No. 17/Pdt.G/2014/PN.Kln tanggal 10 September 2014 yang memberikan pertimbangan sebagai berikut:**

“Bahwa oleh karena pokok yang dipermasalahkan Penggugat tersebut diatas sebenarnya adalah merupakan akibat dari timbulnya perjanjian kredit Nomor 8416/SPK/IV/2012 tanggal 23 April 2014 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat II dan dalam pasal tambahannya telah ditentukan kalau bila terjadi perselisihan sebagai akibat tidak ditepatinya perjanjian tersebut di atas, dimana dalam hal ini pihak Penggugat dan Tergugat II telah bersepakat untuk memilih tempat kediaman hukum (domisili yang umum dan tetap) yakni pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar, maka dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR dan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut di atas sudah semestinya apabila gugatan ini harus diajukan ke Pengadilan Negeri Karanganyar dan bukan ke Pengadilan Negeri Klaten.

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat 4 HIR dan Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap sengketa ini Pengadilan Negeri Klaten tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, melainkan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Karanganyar.”

32. Kemudian, dalil mengenai pengajuan perlawanan berdasarkan pilihan domisili hukum pada perjanjian dan berdasarkan pengadilan negeri yang menerbitkan penetapan sita telah didukung dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai berikut:

a. **Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang Nomor 84/Pdt.G.Plw/2014/PN.Unr tanggal 29 September 2015:**

“Menimbang, bahwa sehubungan dengan pokok permasalahan yang diajukan oleh Terlawan yaitu perlawanan terhadap permohonan sita eksekusi Terlawan di Pengadilan Negeri Ungaran dengan Nomor

Halaman 31 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Register 07/Pen.Pdt.Eks/ 2014/PN Unr tanggal 2 September 2014, maka rujukan atau patokan untuk menentukan kompetensi relatif telah diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR yang menyatakan, "Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu.

Menimbang, bahwa pada kalimat terakhir dapat dibaca "yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu" merupakan kaitan dan penjelasan dari kalimat sebelumnya yang menyatakan "dihadapkan serta diadili" kepada Pengadilan Negeri yang menjalankan eksekusi putusan.

Menimbang, bahwa oleh karena patokan penentuan kompetensi relative perlawanan didasarkan pada faktor "tempat pelaksanaan eksekusi" bisa terjadi disebabkan oleh pendelegasian eksekusi yang diatur dalam Pasal 195 ayat (2) dan (3) HIR. Menurut ketentuan pendelegasian eksekusi, didasarkan pada letak barang yang hendak dieksekusi. Apabila semua atau sebagian barang yang hendak dieksekusi terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri lain dan bukan di wilayah Pengadilan Negeri yang mengeluarkan penetapan perintah eksekusi, maka pelaksanaan eksekusinya dilakukan dengan jalan "mendelegasikan" yang mengandung makna "meminta bantuan" kepada Pengadilan Negeri tempat barang yang akan dieksekusi. Keharusan pendelegasian tersebut merupakan pelaksanaan ketertiban kompetensi relatif setiap Pengadilan Negeri, yang mana masing-masing Pengadilan Negeri hanya boleh bertindak melakukan suatu eksekusi hanya terbatas dalam lingkungan wilayah hukumnya saja.

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan dan Terlawan telah menyepakati domisili pilihan atau tempat kedudukan Pengadilan Negeri Semarang mempunyai yurisdiksi yang non-eksklusif untuk memeriksa dan memutuskan segala gugatan, tuntutan atau tindakan hukum yang timbul berkenaan dengan Perjanjian Kredit sebagaimana didalilkan oleh Terlawan dalam Pasal 20 butir (1) Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah No. 149 tanggal 20 April 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Profesor Doktor Liliana Tedjosaputro,

Halaman 32 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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)



SH., MH., (Bukti P-1 dan T-1), yang mana terhadap perbuatan pengosongan sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor: 24 tanggal 08 November 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Profesor Doktor Liliana Tedjosaputro, Sarjana Hukum, Notaris Semarang (bukti T-15) dan sejalan dengan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, **maka Majelis Hakim berkesimpulan Pengadilan Negeri Ungaran tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.**

b. **Putusan Pengadilan Negeri Suka Makmue Nomor Nomor 7 /Pdt.Bth/2019/PN.Skm.**

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis hakim **kewenangan Ketua Pengadilan Negeri Suka Makmue sebagai lembaga penerima delegasi eksekusi untuk melakukan eksekusi sebatas apa yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Meulaboh sebagai lembaga pemberi delegasi eksekusi.** Dimana dalam Penetapan Pengadilan Negeri Meulaboh Nomor 12/PDT.G/2012/PN MBO jo Nomor 50/PDT/2014/ PT BNA jo Nomor 651 K/Pdt/2015 jo Nomor 1 PK/Pdt/2017 tertanggal 22 Januari 2019, yang mana Ketua Pengadilan Negeri Meulaboh hanya meminta Ketua Pengadilan Negeri Suka Makmue melalui Panitera Pengadilan Negeri Suka Makmue untuk melakukan pelelangan sebidang tanah, bangunan dan tanaman seluas 5.769 hektar sebagai dalam sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 27 yang telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Meulaboh. Sedangkan mengenai tindakan-tindakan yang lain seperti melakukan pemulihan dilahan 1000 (seribu) hektar belum ada diperintahkan Ketua Pengadilan Negeri Meulaboh pada Ketua Pengadilan Negeri Suka Makmue hal ini tercermin dari isi Penetapan Pengadilan Negeri Meulaboh tertanggal 22 Januari 2019 tersebut diatas”

33. Berdasarkan argumentasi dan dasar hukum tersebut di atas, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat menerima seluruh Perlawanan PELAWAN (*niet ontvankelijke verklaard*) karena Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo



B.2. KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI TANGERANG SECARA RELATIF TELAH DIKUATKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT NO. 331/PDT.G/2020/PN.JKT.PST YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (INKRACHT)

34. Majelis Hakim yang Terhormat, kewenangan relatif Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa perselisihan yang terjadi pada Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst tanggal 11 April 2022.
35. Perkara tersebut merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PT AJN Solusindo (in casu TURUT TERLAWAN) terhadap Molucca Holdings S.À.R.L (in casu TERLAWAN). TERLAWAN selaku Penggugat mempermasalahkan mengenai:
- TERLAWAN menguasai agunan milik PT Geotama Bumi Servindo, PT Este Komindo (in casu PELAWAN), dan Sally Kartadinata;
 - TERLAWAN menolak menerima penyelesaian kewajiban dari TURUT TERLAWAN, dan mengajukan tagihan atas utang TURUT TERLAWAN I melebihi dari jumlah utang TURUT TERLAWAN I;
 - Nilai jaminan kebendaan yang diberikan oleh TURUT TERLAWAN I melebihi nilai utang TURUT TERLAWAN I kepada TERLAWAN.
36. Kemudian, TERLAWAN (in casu TERGUGAT) mengajukan eksepsi mengenai Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut (Eksepsi Kompetensi Relatif) karena Pengadilan Negeri Tangerang adalah pengadilan yang disepakati sebagai pilih domisili hukum para pihak berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan. Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut kemudian menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- Mengabulkan Eksepsi mengenai kewenangan relatif dari Tergugat;*
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara perdata No. 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst., tersebut;*
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.200.000,00 (empat juta dua ratus ribu rupiah)."*



37. Diketahui bahwa sampai dengan 14 (empat belas) hari putusan dibacakan dan dihadiri oleh para pihak, TURUT TERLAWAN I (in casu PENGUGAT) tidak mengajukan upaya hukum banding terhadap putusan tersebut. Maka, Putusan Perkara No. 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst tanggal 11 April 2022 telah berkekuatan hukum tetap dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim sependapat dengan Tergugat dimana Penggugat seharusnya mengajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan sebaliknya dengan pertimbangan diatas Majelis Hakim tidak sependapat dengan Penggugat yang menilai Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, terlebih hak untuk memilih di pengadilan mana gugatan akan diajukan hanya ada pada pihak Bank (kreditor) bukan pada Nasabah (debitor) sebagaimana Ketentuan Lain-Lain angka 4.5 perjanjian diatas, yang berbunyi:

“Namun demikian dengan tidak mengurangi hak dari Bank untuk mengajukan gugatan kepada Nasabah melalui Pengadilan lainnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia dan Nasabah dengan ini menyatakan melepaskan haknya untuk mengajukan eksepsi mengenai kekuasaan relative terhadap Pengadilan yang dipilih oleh pihak Bank.”

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka Majelis Hakim menilai eksepsi mengenai kewenangan relative yang diajukan oleh Tergugat beralasan hukum dan dapat dikabulkan, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo.”

38. Merujuk pada pertimbangan hukum di atas, maka TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk mengabulkan eksepsi kewenangan relatif yang diajukan oleh TERLAWAN dan menyatakan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima.

C.

**PENGADILAN NEGERI CIKARANG TIDAK BERWENANG SECARA
ABSOLUT**

Halaman 35 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



**UNTUK MENGADILI PERKARA A QUO
(EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)**

39. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang secara relatif berwenang memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan *a quo* (*quad non*), TERLAWAN mohon untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan *a quo*, karena permintaan untuk menyatakan SHT Peringkat I (Pertama) No. 2983/2007 tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara.
40. PELAWAN dalam petitum poin 8 Perlawanan meminta untuk:
- "Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2983/2007 Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Bekasi tanggal 23 Juli 2007 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan IRMA DEVITA PURNAMASARI, S.H., M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 11087/2012 peringkat II (Kedua) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 4 Desember 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 29/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan YOSEF SUDIKEYO, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial;"*
41. Mengutip makna "Kekuatan Eksekutorial" dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan diatur bahwa:
- (2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*
- (3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."*
42. Lebih lanjut, penjelasan ayat (2) dan ayat (3) tersebut menyebutkan bahwa:
- "Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan,*

Halaman 36 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.”

43. Memaknai ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan beserta penjelasannya secara *a contrario*, dengan demikian yang dimaksud dengan “tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial” sebagaimana dimintakan PELAWAN dalam petitumnya adalah sertifikat hak tanggungan, tidak mempunyai kekuatan hukum tetap, dan tidak dapat dilaksanakan eksekusi apabila Debitur cedera janji, maka dapat dimaknai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2983/2007 Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Bekasi tanggal 23 Juli 2007 dan . Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 11087/2012 peringkat II (Kedua) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 4 Desember 2012 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
44. Proses pembatalan SHT tersebut tidak seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri, namun harus diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Berikut Yurisprudensi dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mendukung dalil ini:
- a. **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 716 K/SIP/1973 tanggal 5 September 1973, berikut kutipannya:**
- “Pengeluaran Sertifikat baru dan Pembatalan Sertifikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran tanah dan bukan wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat mengenai pencabutan/pembatalan sertifikat tidak dapat diterima.”*
- b. **Putusan Mahkamah Agung No. 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976, berikut kutipannya:**
- “Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan wewenang Pengadilan.”*
- c. **Putusan Mahkamah Agung No. 321 K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1981, berikut kutipannya:**
- “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain.”*

Halaman 37 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



d. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 140 K/TUN/2000 tanggal 11 Februari 2002, berikut kutipannya:

"Sertifikat Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara declaratoir. Pejabat negara, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi pembatalan Sertifikat Tanah, apabila mengandung cacat hukum."

e. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 65 K/Pdt/2012 tanggal 10 Desember 2012, berikut kutipannya:

"bahwa demikian pula petitum gugatan butir No. 9 dan 10 yaitu pembatalan dan penerbitan sertifikat, oleh karena itu termasuk wewenang PTUN, maka gugatan tentang hal tersebut dinyatakan tidak dapat diterima."

f. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 103 K/Pdt/2016 tanggal 13 April 2016, berikut kutipannya:

"Bahwa terbukti objek sengketa berkaitan dengan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan sengketa Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara."

"Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili dan kewenangan mutlak berada pada Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara."

g. Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 278/Pdt.G/2017/PN.Btm tanggal 19 Juli 2018, berikut kutipannya:

"Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan dimana Sertifikat Hak Tanggungan merupakan salah satu bagian dari hak atas tanah, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)"

h. Putusan Pengadilan Negeri Tegal No. 12/PDT.G/2018/PN.Tgl tanggal 30 Agustus 2018, berikut kutipannya:

"Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) merupakan salah satu produk Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan Pemerintahan (in casu Tergugat II) dalam Penyelenggaraan Pemerintahan khususnya bidang pertanahan. Pembatalan atas keputusan Tata Usaha Negara yang demikian seharusnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara bukan diajukan ke Pengadilan Negeri."

Halaman 38 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



45. Namun demikian, PELAWAN sebagai pihak yang dapat menentukan forum untuk menyelesaikan sengketa dalam perkara ini sejatinya telah keliru dalam memilih forum penyelesaian perkara *a quo* karena Hakim dalam memeriksa perkara perdata di Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat.

46. Perlu PELAWAN pahami dan ketahui bahwa ketentuan Bab B Pasal 2 huruf a Surat Edaran Mahkamah Agung No. 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (“SEMA No. 10/2020”) telah mengatur sebagai berikut:

“Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN).”

47. Sehubungan dengan ketidaktepatan PELAWAN dalam memilih forum penyelesaian sengketa *a quo*, hak TERLAWAN untuk mengajukan Eksepsi Kewenangan Absolut telah diakomodir oleh ketentuan Pasal 134 HIR yang berbunyi:

“Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya.”

48. Ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan” Jakarta: Sinar Grafika, 2017, Edisi Kedua, halaman 496, mengemukakan pendapat terkait dengan Eksepsi Kewenangan Absolut sebagai berikut:

“a) Tidak berwenang secara absolut
Mengenai bentuk dan jenis eksepsi ini, sudah dibicarakan pada pembahasan mengenai cara mengajukan eksepsi. Secara ringkas dapat dijelaskan lingkup yang menyangkut eksepsi kompetensi absolut, sebagai berikut:

(1) Berkaitan langsung dengan pembagian lingkungan peradilan dan peradilan khusus



Mengenai hal tersebut, perhatikan kembali uraian tentang kekuasaan mengadili yang menjelaskan:

i. Berdasarkan amandemen Pasal 24 UUD 1945 dan Pasal 10 Undang-Undang No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah oleh Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 dan sekarang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, kekuasaan kehakiman (judicial power) terdiri dari lingkungan:

- Peradilan Umum,
- Peradilan Agama,
- Peradilan Militer, dan
- Peradilan Tata Usaha Negara.

Masing-masing lingkungan mempunyai yurisdiksi tertentu, Apa yang menjadi yurisdiksi suatu lingkungan, tidak boleh dilanggar oleh yang lain."

49. Sejalan dengan dalil kompetensi absolut yang diutarakan oleh TERLAWAN mengenai perbedaan kewenangan mengadili antara Peradilan Umum dengan Peradilan Tata Usaha Negara, beberapa yurisprudensi dan putusan yang telah kekuatan hukum tetap berpendapat sebagai berikut:

a. **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994** sebagaimana yang dikutip oleh Hulman Panjaitan, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul "Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya" Jakarta: Prenada Media, 2017, halaman 213 s.d 214, berikut kutipannya:

"Walaupun "objek gugatan" yang diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara (PERATUN) adalah "Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara" berupa : Surat Perintah Bongkar dari Walikota KDH atas rumah liar yang berdiri diatas tanah hak milik seseorang, maka masalah ini benar merupakan wewenang dari PERATUN, namun kemudian ternyata didalam proses pembuktian menyangkut masalah "kepemilikan tanah" dimana rumah tersebut berdiri, maka masalah hukum kepemilikan tanah ini merupakan sengketa bersifat perdata, sehingga gugatan ini harus diajukan lebih dahulu ke Pengadilan Negeri, untuk ditentukan lebih dulu siapa yang menjadi pemilik tanah tersebut."

Halaman 40 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



- b. **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 140 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003** sebagaimana yang dikutip oleh Hulman Panjaitan, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul **“Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya”** Jakarta: Prenada Media, 2017, halaman 215, yang memberikan kaidah sebagai berikut:

“Putusan Judex factie dinilai Mahkamah Agung sebagai putusan yang salah menerapkan hukum dan gugatan dinyatakan “tidak dapat diterima” dengan alasan hukum bahwa didalam gugatan tersebut ditampilkan sebagai “objek gugatan TUN” adalah “Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yaitu BPN” dan “Sertifikat Hak Pengelolaan” atas nama Sekretariat Negara, yang oleh Penggugat dituntut untuk dinyatakan batal – tidak sah dan dicabut, karena bertentangan dengan PERMENDAGRI No. 5 Tahun 1973 jo PP No. 10 Tahun 1961. Akan tetapi dilain pihak, yaitu dalam fundamentum petendi gugatan Penggugat tersebut, mengandung juga masalah “sengketa kepemilikan tanah ex Rv E Verp No. 13886 antara Penggugat dengan “Tergugat III Intervensi (SEKNEG)” tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut. Gugatan yang demikian ini merupakan “masalah perdata” yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dulu ke Peradilan Umum yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut.”

- c. **Putusan Mahkamah Agung No. 2862 K/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019**, yang memberikan kaidah sebagai berikut:

“Bahwa pokok gugatan Penggugat dengan petitumnya ternyata berkaitan dengan “permohonan pembatalan Akta Hibah No. 7/Pedan/H/2000 tanggal 25 Mei 2000 yang dibuat oleh Lani Sofyan, S.H., S.H., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, oleh karena itu berdasarkan Pasal 49 Undang Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama disebutkan bahwa Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam salah satunya di bidang

Halaman 41 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



hibah, maka pembatalan Akta Hibah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama (Pengadilan Negeri tidak berwenang);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Septi Indriastuti Majid binti H. Sigit Hariyadi, dan kawan tersebut harus ditolak"

50. Berdasarkan kutipan pertimbangan hukum dari putusan-putusan tersebut di atas, telah terbukti secara sempurna bahwa karena adanya perbedaan kewenangan mengadili antara Peradilan Umum dengan Peradilan Tata Usaha Negara, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang Terhormat untuk mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut *a quo*.
51. Dengan demikian, TERLAWAN memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo*.

D.

**PELAWAN TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM UNTUK
MENGAJUKAN PERLAWANAN KARENA BUKAN PEMILIK DARI JAMINAN
KEBENDAAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 195 AYAT (6) HIR
(EKSEPSI LEGAL STANDING)**

52. Majelis Hakim Yang Terhormat, PELAWAN dalam posita Perlawanan poin 3 halaman 3 menguraikan diajukannya Perlawanan *a quo*, dengan dasar Pasal 195 ayat (6) HIR yang berbunyi sebagai berikut:
"Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu."
53. Menarik bagi TERLAWAN untuk menelusuri maksud dari kalimat "barang milik orang lain/pihak ketiga yang disita". Mengacu pada pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap yang menjelaskan bahwa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Hal kedua yang perlu diperhatikan, **derden verzet (perlawanan pihak ketiga) yang dapat dipertimbangkan untuk menunda eksekusi harus berdasarkan dalil “hak milik”.***

(Sumber: M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, Halaman 315).

54. Pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap tersebut juga didukung oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 786 K/Pdt/1988, antara lain:

- **Derden verzet atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai;**
- Sehubungan dengan itu, oleh karena perlawanan diajukan pada saat sita eksekusi diajukan, Pengadilan Negeri diperintahkan untuk mengangkat sita eksekusi.

(Sumber: M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, Halaman 315).

55. Merujuk pada dikabulkannya Perlawanan wajib dengan dalil “hak milik” maka pengajuan Perlawanan oleh PELAWAN sebagai pemegang hak SHGB No. 843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998 tidak dapat dibenarkan karena berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UU Pokok Agraria”), Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah **yang bukan miliknya sendiri**, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

56. Kedudukan PELAWAN sebagai pemegang hak SHGB No. 843/Pasirsari tertanggal 1998 diakui PELAWAN dalam posita Perlawanannya (vide poin 8 halaman 4 Perlawanan):

*“Bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat seluas 864 m2 sesuai dengan **SHGB No. 843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998, terdaftar atas nama PT. Este Komindo (incasu Pelawan)**, untuk selanjutnya disebut sebagai “Objek Eksekusi” dengan batas-batas sebagai berikut:*

Sebelah Timur: PT. Fanos Asia;

Sebelah Barat: PT. Vienta Cham;

Sebelah Utara: Saluran Air;

Halaman 43 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Sebelah Selatan: Jalan Raya Industri Selatan.”

57. TERLAWAN juga merujuk pada Pasal 16 ayat (1) UU Pokok Agraria yang mengatur bahwa Hak Guna Bangunan merupakan salah satu bagian dari hak-hak atas tanah bukan termasuk hak milik atas tanah: a) hak milik, b) hak guna usaha, **c) hak guna bangunan**, d) hak pakai, e) hak sewa, f) hak membuka tanah, g) hak memungut hasil hutan, h) hak-hal lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
58. Kemudian, berdasarkan Pasal 570 KUH Perdata dijelaskan bahwa Hak Eigendom (Hak Milik) merupakan:
- “hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan perundang-undangan.”*
59. Berdasarkan penjelasan Ahli Hukum Boedi Harsono, Hak Eigendom sebagai hak individu tertinggi, sekaligus juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah.
- (Sumber: Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 1997, Halaman 59).
60. Merujuk pada ketentuan dan pendapat ahli yang telah TERLAWAN uraikan di atas, maka sangatlah berbeda kedudukan “Hak Milik” dan “Hak Guna Bangunan”, dimana karakteristik Hak Guna Bangunan bukan kepemilikan hak atas tanah, tetapi hak untuk mendirikan bangunan yang terletak di atas tanah milik pihak lain (penguasaan bangunan saja tanpa tanah). Hak Guna Bangunan pun tidak sama dengan Hak Milik yang memiliki jangka waktu kepemilikan yang tidak terbatas (kecuali pencabutan hak demi kepentingan umum), namun memiliki batasan waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
61. Dengan demikian, PELAWAN tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan Perlawanan *a quo* karena yang berhak mengajukan Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR adalah pihak ketiga yang barang miliknya dilakukan penyitaan.

Halaman 44 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Sedangkan, PELAWAN merupakan pemegang Hak Guna Bangunan yang didirikan di atas tanah milik pihak lain.

62. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan PELAWAN tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan Perlawanan *a quo* dan menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima.

E.

**PERLAWANAN YANG DIAJUKAN OLEH PELAWAN CACAT FORMIL
KARENA SURAT PERLAWANAN ATAU GUGATAN YANG DIAJUKAN
TERHADAP PIHAK ASING WAJIB DITERJEMAHKAN OLEH PENERJEMAH
TERSUMPAH**

63. *Majelis Hakim Yang Terhormat, TERLAWAN mohon untuk menyatakan Surat Perlawanan atau Gugatan yang diajukan oleh PELAWAN cacat formil karena Perlawanan atau Gugatan yang diajukan terhadap pihak yang berkedudukan di luar negeri wajib diterjemahkan oleh penerjemah tersumpah.*
64. *Sebagaimana diketahui bahwa TERLAWAN merupakan badan hukum yang berkedudukan di Keharyapatihan Luksemburg, dengan kata lain Perlawanan ini diajukan kepada badan hukum yang berkedudukan di luar wilayah Indonesia (in casu TERLAWAN).*
65. *Maka, selain dengan kewajiban menggunakan bahasa Indonesia dalam mengajukan gugatan, pengajuan gugatan wajib diterjemahkan secara resmi dalam bahasa Inggris atau bahasa yang dipahami oleh TERLAWAN berdasarkan kedudukan hukum dari TERLAWAN.*
66. *Kewajiban untuk melakukan penerjemahan gugatan agar dapat dipahami oleh pihak yang memiliki bahasa yang berbeda dari pihak penggugat diatur berdasarkan Pasal 131 HIR, yang mengatur bahwa:*

“Jika kedua belah pihak menghadap, akan tetapi tidak dapat diperdamaikan (hal ini mesti disebutkan dalam pemberitaan pemeriksaan, maka surat yang dimasukkan oleh pihak-pihak dibaca, dan jika salah satu pihak tidak paham bahasa yang dipakai dalam surat itu diterjemahkan oleh juru bahasa yang ditunjuk oleh ketua dalam bahasa dan kedua belah pihak. Sesudah itu maka penggugat dan tergugat didengar kalau perlu dengan memakai seorang juru bahasa. Juru bahasa itu, jika ia bukan juru

Halaman 45 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



*bahasa pengadilan negeri yang sudah disumpah, **harus disumpahkan di hadapan ketua.***

67. Sejalan dengan hal tersebut di atas, dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Bab II Teknis Peradilan Bagian Q mengenai Wewenang Relatif angka 5 halaman 67 Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI tahun 2008 menjelaskan sebagai berikut:

“Jika usaha perdamaian tidak berhasil, hal tersebut harus dicatat dalam berita acara persidangan, **selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan dalam bahasa yang dimengerti oleh para pihak, jika perlu dengan menggunakan penterjemah.**”

68. Selain itu, yang dimaksud dengan penterjemah tersumpah ditemukan dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Hukum dan HAM No. 29 Tahun 2016 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Pelaporan, dan Pemberhentian Penterjemah Tersumpah (“**Permenkumham No. 29/2016**”) yang berbunyi:

“Penterjemah tersumpah adalah orang atau individu yang mempunyai keahlian dalam melakukan terjemahan, yang **telah diangkat sumpah oleh menteri dan terdaftar pada kementerian.**”

69. Dalam praktik persidangan di Indonesia, pengajuan gugatan perdata terhadap badan hukum asing wajib diterjemahkan ke dalam bahasa tempat TERGUGAT berdomisili, sebagai contoh fakta pada Perkara No. 396/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yaitu gugatan yang diajukan oleh Lembaga Pengembangan Pemberdayaan Masyarakat Informasi Indonesia LPPMII dan Indonesia ICT Institute terhadap Facebook, Facebook Indonesia, dan Cambridge Analytica. Diketahui, bahwa Majelis Hakim pada perkara a quo memerintahkan kepada Penggugat untuk melakukan penerjemahan gugatan ke dalam bahasa Inggris karena surat gugatan perlu dikirim kepada pihak Facebook yang berkedudukan di Amerika Serikat.
70. Lebih lanjut, dalam Perkara No. 241/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat antara Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia melawan The Petroleum Authority of Thailand Exploration and Production Australasia Ashmore Cartier Pty Ltd Australian Company Number; The Petroleum Authority of Thailand Exploration and

Halaman 46 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Production Public Company Limited; dan The Petroleum Authority of Thailand Public Company Limited. Dalam perkara a quo, gugatan diterjemahkan dalam bahasa Inggris dan Thailand karena ditujukan kepada pihak asing.

71. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan yang ditujukan kepada pihak asing wajib diterjemahkan oleh penerjemah tersumpah menggunakan bahasa yang dipahami oleh pihak asing tersebut (official translation).
72. Pada perkara a quo, diketahui bahwa surat Perlawanan atau Gugatan yang diajukan PELAWAN tidak diterjemahkan ke bahasa yang dipahami TERLAWAN oleh penerjemah tersumpah.
73. Dengan demikian, TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan Perlawanan a quo cacat formil sehingga tidak dapat diterima karena surat Perlawanan tidak diterjemahkan oleh penerjemah tersumpah.

F.

**PERLAWANAN YANG DIAJUKAN PELAWAN KURANG PIHAK
(PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

F.1. PELAWAN DALAM PETITUM POKOK PERKARA PERLAWANAN MEMINTA AKTA CESSIE NO. 93/2017 MENJADI BATAL DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MAKA PERLAWANAN A QUO WAJIB MENARIK NOTARIS SEBAGAI PIHAK UNTUK MENCORET AKTA CESSIE DALAM BUKU REGISTER AKTA NOTARIS (EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

74. Majelis Hakim Yang Terhormat, PELAWAN dalam Petitum Pokok Perkara Perlawanan meminta untuk menyatakan Akta Pengalihan Piutang (Cessie) dari PT Bank Permata Tbk kepada TERLAWAN menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, berikut uraiannya (vide poin 7 halaman 11 Perlawanan):

"Menyatakan Akta Pengalihan Piutang (cessie) (pengalihan) Tanggal 5 Mei 2017 Nomor: 93 yang dibuat dihadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;"

75. Padahal, apabila dicermati lebih lanjut, pembatalan terhadap Akta Cessie No. 93/2017 yang dibuat dihadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tidak serta merta dapat dilakukan pembatalan oleh Majelis

Halaman 47 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Hakim, tanpa menarik Notaris yang membuat Akta Cessie tersebut sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

76. Menarik Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris yang membuat Akta Cessie No. 93/2017 sebagai pihak dalam perkara *a quo* bertujuan apabila Majelis Hakim memutuskan untuk menyatakan Akta Cessie batal dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (*quod non*), maka Majelis Hakim memerintahkan Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn, untuk melakukan pencoretan atau penghapusan Akta Cessie tersebut pada buku registrasi akta notaris.
77. Namun, dengan tidak ditariknya Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn, maka putusan perkara *a quo* tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat kepada Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn.
78. Hal ini mengakibatkan Perlawanan yang diajukan PELAWAN tidak memenuhi syarat formil karena Perlawanan kurang pihak (*plurium litis consortium*). Ahli Hukum Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 119 dan 120 yang mendefinisikan gugatan kurang pihak sebagai berikut:

"3. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- *Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik tergugat.*
- *Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.*

*Salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/PDT/1984 menyatakan judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. **Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I.***



79. Adapun, preseden adanya suatu gugatan terhadap pembatalan suatu akta notaris harus menarik notaris sebagai pihak dalam perkara, diuraikan dalam putusan-putusan sebagai berikut:

a. **Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 70/Pdt.G/2019/PN Yyk tanggal 8 Oktober 2019**

Para Pihak:

1. Djati Nindiarto S.E., M. Sc., selaku Penggugat
2. PT Bank UOB Indonesia, selaku Tergugat

Berikut kutipan dalil Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*):

“Bahwa karena yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah Perjanjian Kredit, sedangkan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat dibuat dihadapan Retnowulan Sriwidati, SH., Notaris di Sleman, sehingga seharusnya Notaris Retnowulan Sriwidati, SH., ditarik sebagai pihak untuk mempertanggungjawabkan produknya, maka dengan tidak ditariknya Notaris Retnowulan Sriwidati, SH., sebagai pihak Tergugat menyebabkan gugatan Penggugat kurang subyek (plurium litis consortium).”

Menanggapi dalil eksepsi tersebut, pertimbangan Majelis Hakim adalah sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa penarikan pihak ketiga disesuaikan dengan kebutuhan dalil gugatan, **bahwa dengan tidak diikutkan pihak Notaris yang membuat Akta Perjanjian Kredit tersebut menurut Majelis Hakim akan mengakibatkan gugatan tersebut kurang pihak, oleh karena ada halangan bagi Majelis Hakim untuk menilai sah atau tidaknya Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat karena yang dijadikan persengketaan adalah juga perbuatan melawan hukum terhadap pembuatan Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat dihadapan Retnowulan Sriwidati, SH., Notaris di Sleman Notaris yang membuat Akta Perjanjian Kredit tersebut. Dengan demikian eksepsi ini beralasan dan akan dikabulkan.**”*

Atas pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

“Mengadili:

Halaman 49 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklarend)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.649.000,00 (enam ratus empat puluh sembilan ribu rupiah)."

b. **Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 305/PDT/2020/PT SMG tanggal 27 Juli 2020 jo. Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 269/Pdt.G/2019/PN Skt tanggal 13 Mei 2020**

Para Pihak:

1. Liem Kung bertindak sebagai Penggugat
2. PT BPR Artha Daya, bertindak sebagai Tergugat
3. Rimba Dewanto, bertindak sebagai Tergugat II

Berikut kutipan dalil Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*):

"Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 tersebut dihubungkan dengan perkara a quo yaitu terhadap proses pembuatan Akta Perjanjian Kredit Nomor 62 tertanggal 08-03-2018 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 14 tertanggal 06-04-2018 dilakukan dan terdapat tanda tangan dari Teuku Arif Rahman Sarjana Hukum, selaku Notaris di Kabupaten Karanganyar, sehingga Tergugat I berkesimpulan jika Teuku Arif Rahman harus ditarik menjadi pihak di dalam perkara a quo; Bahwa selain daripada itu, Penggugat di dalam perubahan gugatannya, pada posita point 9 nomor 3 dan 4 mendalilkan apabila "Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 209/2018 tertanggal 27 April 2018 yang dibuat oleh Afifah, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sukoharjo" dan "Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 03821/2018 atas nama pemegang hak tanggungan PT. BPR Artha Daya" adalah batal/tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum; Bahwa terkait dengan hal tersebut, untuk menguji sah tidaknya APHT dan SHT, seharusnya Penggugat juga menjadikan Afifah,

Halaman 50 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sukoharjo dan BPN Sukoharjo sebagai Pihak di dalam perkara a quo. Mengingat APHT Nomor: 209/2018 tertanggal 27 April 2018 dibuat dan ditandatangani oleh Afifah, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sukoharjo, serta Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 03821/2018 atas nama pemegang hak tanggungan PT BPR Artha Daya merupakan produk hukum dari BPN Sukoharjo sebagai Lembaga yang berwenang untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan;"

Bahwa atas dalil Eksepsi tersebut, Majelis Hakim menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

"Mengadili:

Dalam Eksepsi

- *Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;*

Dalam Pokok Perkara

- *Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)*
- *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp.1.950.000,00 (Satu juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah)."*

Selanjutnya, dalam proses pengajuan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Semarang, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

"Bahwa Pembanding semula Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat semula Pembanding tidak pernah menghadap Teuku Arif Rahman Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Karanganyar untuk menandatangani Akta Perjanjian Kredit No.62 tertanggal 08-03-2018 sebagai penjamin dan tidak pernah juga menghadap dan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 14 tanggal 06-04-2018;

Bahwa untuk membuktikan dalil Pembanding semula Penggugat itu benar, maka satu-satunya jalan bahwa Notaris Teuku Arif Rahman, Sarjana Hukum harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, apalagi pada saat berlangsung sidang di Pengadilan Negeri Pembanding semula Penggugat



sudah berupaya menghadirkan Notaris tersebut sebagai saksi akan tetapi yang bersangkutan tidak hadir oleh karena itu akan lebih tepat menarik Notaris tersebut dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka alasan-alasan dari Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tidak dapat diterima, sedangkan mengenai Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I yang sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dapat diterima dan akan menjadi pertimbangan putusan ini;"

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim pada tingkat Banding dalam perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

"MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 269/Pdt.G/2019/PN.Skt tanggal 13 Mei 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam dua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);"

c. Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 263/Pdt.G/2019/PN.Tjk tanggal 14 Mei 2020

Para Pihak:

1. Firmansyah, S.E., selaku Penggugat
2. PT Bank Sinarmas Tbk, selaku Tergugat
3. Kepala KPKNL Bandar Lampung, selaku Turut Tergugat

Berikut kutipan dalil Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*):

"Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak karena dalam petitum gugatannya Penggugat meminta dilakukan pembatalan terhadap Akta Perjanjian Kredit No. 77 tanggal 22 Juni 2017, namun Penggugat lalai dengan tidak menyertakan /

Halaman 52 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



menarik pihak Notaris yang membuat akta tersebut sebagai pihak dalam perkara a quo;

Akta yang dimintakan pembatalan tersebut merupakan produk hukum dari Budi Kristiyanto, SH., Notaris dan PPAT., maka Penggugat seharusnya melibatkan Budi Kristiyanto, SH., Notaris dan PPAT., tersebut sebagai pihak dalam perkara a quo untuk mempertahankan produk hukum yang telah dikeluarkannya;

Bahwa dengan tidak ditariknya/diikutsertakannya Budi Kristiyanto, SH., Notaris dan PPAT., sebagai pihak dalam perkara a quo mengakibatkan Gugatan menjadi kurang pihak (Plurium Litis Consortium) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Menanggapi dalil Eksepsi tersebut, pertimbangan Majelis Hakim adalah sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa oleh karena Akta Perjanjian No.77 tanggal 22 Juni 2017 dibuat dan dihadapan Budi Kristiyanto,S.H., Notaris dan PPAT di Bandar Lampung, sedangkan Penggugat dalam petitum meminta menyatakan Akta Perjanjian No.77 tanggal 22 Juni 2017 Batal Demi Hukum. Dan ternyata Penggugat dalam gugatannya tidak menggugat Budi Kristiyanto,S.H., Notaris dan PPAT di Bandar Lampung, sebagai pihak Tergugat, dengan demikian gugatan Penggugat kurang pihak.”

Atas pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

“Mengadili:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.756.000,00 (Tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah).”



**F.2. PERLAWANAN KURANG PIHAK KARENA TIDAK MENARIK PPAT IRMA
DEVITA PURNAMASARI, S.H., M.KN DAN YOSEF SUDIKBYO, S.H.,
SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO**

80. Majelis Hakim Yang Terhormat, PELAWAN dalam petitum poin 8
Perlawanan meminta untuk:

"Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2983/2007 Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Bekasi tanggal 23 Juli 2007 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan IRMA DEVITA PURNAMASARI, S.H., M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 11087/2012 peringkat II (Kedua) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 4 Desember 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 29/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan YOSEF SUDIKBYO, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial;"

81. Dengan demikian, Perlawanan ini seharusnya menarik PPAT Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., dan Yosef Sudikbyo, S.H sebagai pihak dalam perkara *a quo* apabila PELAWAN hendak menyatakan SHT Nomor: 2983/2007 Peringkat I (Pertama) Jo. APHT Nomor: 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 yang dibuat di hadapan Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn dan SHT Nomor: 11087/2012 peringkat II (Kedua) Jo. APHT Nomor: 29/2012 tanggal 22 November 2012 yang dibuat di hadapan Yosef Sudikbyo, S.H untuk melakukan pencoretan terhadap SHT Nomor: 2983/2007 Peringkat I (Pertama) Jo. APHT Nomor: 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 dan SHT Nomor: 11087/2012 peringkat II (Kedua) Jo. APHT Nomor: 29/2012 tanggal 22 November 2012.
82. Sebagaimana diketahui bahwa TERLAWAN dalam perkara *a quo* tidak mempunyai kapasitas dan kualitas sebagai pihak yang dapat melakukan pembatalan ataupun pencoretan terhadap sertifikat dan akta-akta hak tanggungan tersebut di atas. Pihak yang berhak, memiliki kapasitas dan kualitas untuk melakukan pembatalan ataupun pencoretan keseluruhan dokumen tersebut di atas adalah pihak yang TERLAWAN sebutkan pada poin sebelumnya.
83. Sangat disayangkan, sebagai pihak yang berhak dan bebas untuk menentukan siapa yang digugat dan dibantah, PELAWAN terbukti telah



gagal memenuhi syarat formil dalam sebuah gugatan, yaitu mengikutsertakan seluruh pihak yang terkait dan berkepentingan. Baik perannya dalam sengketa tersebut adalah sedikit atau banyak guna mencerahkan dan membuktikan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa gugatannya sempurna sehingga menciptakan perkara *a quo* yang jelas dan tanpa cacat sedikitpun.

84. Peran PPAT yang menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak kalah penting dibandingkan dengan BPN. Apabila PPAT diikutsertakan dalam Perlawanan *a quo*, maka informasi yang diperoleh Majelis Hakim terkait fakta apakah PELAWAN dengan penuh kesadaran telah menyetujui Objek Perkara dijadikan jaminan oleh TURUT TERLAWAN I atas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan, akan semakin terang benderang.
85. Sehubungan dengan adanya kelalaian PELAWAN yang tidak mengikutsertakan PPAT yang menerbitkan dokumen agunan dalam perkara *a quo*, maka TERLAWAN kembali mengutip pendapat ahli hukum Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 119 dan 120 yang menyatakan:

"3. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium.

Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- *Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.*
- *Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.*

*Salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/PDT/1984 menyatakan judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. **Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I.***

Halaman 55 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

86. Konsekuensi hukum dari gugatan yang kurang pihak adalah gugatan tersebut wajib untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim memeriksa perkara. Hal ini sesuai dengan tatanan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana Majelis Hakim Yang Terhormat dapat ditemui melalui putusan-putusan sebagai berikut:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975:

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima"

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975:

"Selain itu agar gugatan tidak mengandung cacat kurang pihak (plurium litis consortium), semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai Penggugat"

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985:

"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat"

- d. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985:

"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak"

- e. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 200.K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990. Majelis: M. Yahya Adiwimarta, S.H. (Ketua), Djazuli Bachar, S.H., dan Ny. Dora Sasongko Kartono, S.H., yang pada intinya menyatakan:

"Dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini, oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima"

- f. Putusan MA No. 2752 K/Pdt/1983 tertanggal 12 Desember 1948, yang pada intinya menyatakan:

"Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh tergugat. Tergugat memperoleh tanah sah berdasar Surat Penyerahan Tanah (SPT) No. SHPT 554/12/58, tanggal 16-12-1959 yang dikeluarkan Penguasa Perang Daswati I SUMUT atas persil No. 585; Semula yang memperoleh dari

Halaman 56 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



penguasa perang adalah J. B dan mengalihkan kepada B.S., kemudian tergugat memperolehnya dari B.S. dengan membayar ganti rugi berdasarkan Surat Ganti Rugi 10-3-1972. Memperhatikan fakta-fakta tersebut MA berpendapat, supaya gugatan tidak mengandung cacat Plurium Litis Consortium, PEMBANTAH harus menarik J.B dan B.S sebagai tergugat.”

87. Dengan adanya, uraian-uraian pertimbangan hukum dari putusan-putusan tersebut di atas, maka telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN cacat formil, maka Perlawanan yang diajukan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

G.

**PERLAWANAN TIDAK TERANG DAN ISINYA TIDAK JELAS
(OBSCUUR LIBEL)**

G.1. PELAWAN TIDAK DAPAT MENJELASKAN PROSES EKSEKUSI YANG DIAJUKAN OLEH TERLAWAN ADALAH CACAT HUKUM ATAU MELAWAN HUKUM

88. Majelis Hakim Yang Terhormat, setelah mencermati Perlawanan *a quo*, setidaknya poin-poin yang dipermasalahkan oleh PELAWAN dalam Perlawanannya adalah sebagai berikut:
- TERLAWAN sebagai pihak pembeli piutang dari PT Bank Permata Tbk belum melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan yang beralih karena *cessie a quo* pada TURUT TERLAWAN II sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 ayat (2) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 94 ayat (2) Huruf E Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (*vide* Bab III huruf A halaman 5 Posita Perlawanan).
 - Dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit Perbankan tidak terdapat klausul yang memperjanjikan perihal pengalihan hak tagih piutang, sehingga secara hukum peralihan piutang tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum (*vide* Bab III huruf B halaman 7 Posita Perlawanan).
 - Akta *Cessie* No. 93/2017 yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta masih dalam proses sengketa

Halaman 57 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



dalam Perkara No. 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst tanggal 5 Mei 2020
(*vide* Bab III huruf C halaman 8 Posita Perlawanan).

89. Dari poin-poin tersebut di atas, tidak ditemukan satupun alasan yang sah secara hukum untuk menyatakan bahwa proses eksekusi yang dimohonkan TERLAWAN di Pengadilan Negeri Cikarang, cacat hukum dan patut untuk dibatalkan.
90. Terhadap dalil PELAWAN yang menyatakan TERLAWAN sebagai pihak pembeli piutang dari PT Bank Permata Tbk belum melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan merupakan dalil yang tidak sesuai dengan fakta hukum.
91. Perlu TERLAWAN tegaskan bahwa **TERLAWAN telah melakukan proses pendaftaran peralihan hak tanggungan kepada TURUT TERLAWAN II.** Hal ini dibuktikan dengan keterangan mengenai pendaftaran peralihan hak pada SHT Nomor: 2983/2007 Peringkat I (Pertama) dan SHT Nomor: 11087/2012 peringkat II (Kedua) dijelaskan bahwa telah terjadi peralihan pemegang hak tanggungan dari PT Bank Permata Tbk kepada Molucca Holdings S.à.r.l (*in casu* TERLAWAN) pada tanggal 18 Juli 2017.
92. Pasal 16 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan telah mengatur secara jelas bahwa:
- “(1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.*
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.”*
- Dengan demikian, adanya peralihan tagihan PT Bank Pertama Tbk melalui Akta Cessie No. 93/2017 yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta kepada TERLAWAN, mengakibatkan secara otomatis Hak Tanggungan beralih secara hukum kepada TERLAWAN.
93. Berdasarkan uraian fakta dan ketentuan tersebut di atas, maka dasar pembatalan proses eksekusi karena TERLAWAN belum melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan merupakan dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada. Dengan demikian, patut dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang Terhormat.
94. Menanggapi dalil PELAWAN bahwa dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit Perbankan tidak terdapat klausul yang memperjanjikan

Halaman 58 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



perihal pengalihan hak tagih, diketahui bahwa Pasal 6 Perubahan Pernyataan Kembali Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan yang ditandatangani oleh PT Bank Permata Tbk dengan Direktur TURUT TERLAWAN I telah jelas mengatur bahwa:

"6. Pengalihan Hak

Nasabah menyetujui dan karena itu memberi kuasa kepada Bank untuk menggadai-ulangkan atau dengan cara apapun memindahkan, **mengalihkan** dan menyerahkan baik sebagian maupun seluruhnya piutang atau tagihan-tagihan Bank berdasarkan Perjanjian kepada Bank Indonesia atau pihak lain, dengan membuat perjanjian subrogasi, **cessie**, joint financing atau perjanjian kerja sama lain, berikut dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh Bank....."

95. Dengan dicantukannya ketentuan Pasal 6 tersebut di atas, maka dalil PELAWAN yang menyatakan bahwa tidak terdapat klausul mengenai pengalihan hak tagih merupakan dalil yang mengada-ada, dan patut untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim.
96. Lebih lanjut, terhadap dalil PELAWAN yang menyatakan Akta Cessie No. 93/2017 yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta masih dalam proses sengketa dalam Perkara No. 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst tanggal 5 Mei 2020. Dalam perkara tersebut, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada tanggal 5 April 2022 telah mengabulkan eksepsi kompetensi relatif yang diajukan oleh TERLAWAN, dengan amar putusan sebagai berikut:

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan Eksepsi mengenai kewenangan relatif dari Tergugat;
 2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara perdata No. 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst., tersebut;
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara Rp.4.200.000,00 (empat juta dua ratus ribu rupiah);
97. Bahwa sampai dengan batas waktu 14 (empat belas) hari pengajuan upaya hukum banding, TURUT TERLAWAN I (in casu PENGGUGAT dalam Perkara No. 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst) tidak mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Sehingga, Putusan No. 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst dinyatakan berkekuatan hukum tetap.
98. Lagipula, digugatnya Akta Cessie No. 93/2017 yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta oleh TURUT



TERLAWAN I tidak mengakibatkan Akta Cessie tersebut menjadi batal dan tidak memiliki kekuatan hukum.

99. Dengan demikian, Akta Cessie No. 93/2017 yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta masih sah dan berlaku mengikat antara PT Bank Permata Tbk dan TERLAWAN.
100. Majelis Hakim Yang Terhormat, dari tanggapan-tanggapan yang TERLAWAN uraikan di atas, terbukti bahwa PELAWAN tidak memiliki dasar yang jelas dalam Perlawanannya untuk membatalkan proses eksekusi jaminan hak tanggungan yang diajukan oleh TERLAWAN.
101. Apabila kita merujuk pada dasar hukum dari Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yaitu Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur yaitu:
- a. Adanya kepentingan dari pihak ketiga;
 - b. Secara nyata hak pihak ketiga dirugikan.
102. Berdasarkan penjelasan TERLAWAN tersebut di atas, maka tindakan TERLAWAN yang mengajukan permohonan eksekusi terhadap benda milik PELAWAN tidak melanggar unsur-unsur sebagaimana ketentuan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, karena tidak satupun dalil PELAWAN yang membuktikan bahwa TERLAWAN mengalami kerugian dari proses eksekusi tersebut.
103. Perlawanan ini justru membuktikan niat buruk dari PELAWAN untuk mengganggu jalannya proses eksekusi yang merupakan akibat perbuatan cedera janji (*wanprestasi*) dari TURUT TERLAWAN I.
104. Mengutip pendapat dari Ahli Hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua", halaman 434, menjelaskan bahwa:
- "Namun harus diingat, tidak semua perlawanan pihak tereksekusi mempunyai makna yang murni. **Banyak perlawanan yang diajukan pihak tereksekusi hanya sebagai kedok untuk menunda-nunda eksekusi. Sengaja pihak tereksekusi mengajukan perlawanan sebagai peluang penundaan dengan alasan dalil yang dicari-cari. Dengan harapan, mungkin dengan adanya penundaan, tereksekusi mendapat kelonggaran mengusahakan putusan.**"*
105. Dengan tidak terbukti adanya kesalahan atau cacat prosedur dari proses eksekusi yang diajukan oleh PELAWAN, maka Perlawanan

Halaman 60 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



merupakan Perlawanan yang tidak jelas mengenai dasar dan fakta-fakta yang disampaikan. Maka, TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

G.2. PERLAWANAN TIDAK MEMILIKI DASAR FAKTA YANG TEPAT KARENA PELAWAN TIDAK MENGUNGKAPKAN DENGAN SEBENAR-BENARNYA BAHWA TURUT TERLAWAN I TELAH CEDERA JANJI (WANPRESTASI) TERHADAP TERLAWAN SEHINGGA TERLAWAN MENGAJUKAN PERMOHONAN EKSEKUSI

106. Majelis Hakim Yang Terhormat, perlu TERLAWAN sampaikan bahwa dalil posita yang disampaikan oleh PELAWAN dalam Perlawanannya adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada.

107. PELAWAN dalam positanya seolah-olah tidak mengetahui adanya proses sita eksekusi yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Cikarang yang telah meletakkan sita eksekusi terhadap objek jaminan milik PELAWAN.

Dalam Perlawanannya PELAWAN mendalilkan bahwa:

“Bahwa pada hari Senin tanggal 18 Desember 2020, Pelawan dikejutkan dengan adanya sita eksekusi yang dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Cikarang yang telah meletakkan Sita Eksekusi terhadap “Objek Eksekusi” a quo, sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang tertanggal 16 Desember 2020 No. 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr. Jo. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG.;”

108. Padahal sebagai pemilik jaminan atau penjamin PELAWAN seharusnya mengetahui bahwa dasar dari proses eksekusi ini dilakukan karena TURUT TERLAWAN I telah melakukan cedera janji (wanprestasi) terhadap TERLAWAN.

109. Bukti bahwa TURUT TERLAWAN I telah melakukan cedera janji (wanprestasi) terhadap TERLAWAN atas Akta Cessie No. 93/2017 jo. Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan, PELAWAN mengirimkan surat peringatan, sebagai berikut:

- a. Surat No. 013/WL/MOLUCCA/IX/2019, hal: Surat Teguran Pertama tanggal 11 September 2019;
- b. Surat No. 014/WL/MOLUCCA/IX/2019 kepada Bapak Andi Hartawan Sardjito (penjamin perorangan), hal: Surat Teguran Pertama tanggal 11 September 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Surat No. 015/WL/MOLUCCA/IX/2019, hal: Surat Teguran Kedua tanggal 19 September 2019;
 - d. Surat No. 016/INV/SAM-PHOENIX/I/2020, hal: Tagihan/*Invoice* tanggal 8 Januari 2020.
110. Adanya surat peringatan tersebut menandakan bahwa permohonan eksekusi yang diajukan oleh TERLAWAN tidak serta merta dilakukan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Debitor (*in casu* TURUT TERLAWAN I), dan seharusnya TURUT TERLAWAN I memberitahukan adanya peringatan ini kepada PELAWAN.
111. Berdasarkan hal tersebut, TERLAWAN sebagai pemegang hak tanggungan menggunakan hak hukumnya berdasarkan UU Hak Tanggungan dengan mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada Pengadilan Negeri Tangerang, dengan tahapan sebagai berikut:
- a) TERLAWAN telah mengajukan Permohonan Pelaksanaan Aanmaning (Teguran) No. 140/L/40.39/NRS-ETS/2020 tanggal 13 Februari 2020 perihal: Permohonan Pelaksanaan *Aanmaning* kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang.
Terhadap permohonan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang telah menerbitkan Penetapan No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 8 Mei 2020 yang pada intinya mengabulkan permohonan *Aanmaning* dari TERLAWAN untuk menegur TURUT TERLAWAN I, PELAWAN, dan pemilik jaminan lainnya untuk hadir dalam proses *Aanmaning*.
 - b) Dikarenakan dalam proses *Aanmaning* tersebut TURUT TERLAWAN I, tidak menyelesaikan kewajibannya kepada, maka TERLAWAN kemudian mengajukan Permohonan Sita Eksekusi No. 476/L/40.57/NRS-ETS/2020 tanggal 7 Juli 2020 perihal: Permohonan Pelaksanaan Sita Eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang.
 - c) Ketua Pengadilan Negeri Tangerang kemudian mengabulkan permohonan sita yang diajukan oleh TERLAWAN dengan menerbitkan Penetapan Sita No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 24 Juli 2020. Kemudian, terhadap objek sita yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cikarang dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang telah memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk memohon bantuan

Halaman 62 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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)



kepada kedua Ketua Pengadilan Negeri tersebut untuk melakukan sita eksekusi.

- d) Atas permohonan bantuan dari Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, **Ketua Pengadilan Negeri Cikarang telah menerbitkan Penetapan Sita No. 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr jo No: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN Tng tanggal 16 Desember 2020 terhadap Objek Perkara yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cikarang.** Kemudian, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerbitkan Penetapan Sita No. 9/Del.Eks.sita/2021/PN.Jkt.Sel jo. No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 25 Februari 2021 terhadap Objek Perkara yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
- e) Singkatnya, terhadap Objek Perkara telah diletakkan sita eksekusi berdasarkan Berita Acara Penyitaan Eksekusi No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 10 September 2020, **Berita Acara Sita Eksekusi No.: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr jo No: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN Tng tanggal 18 Desember 2020**, dan Berita Acara Sita Eksekusi No.: 9/Del.Eks.sita/2021/PN.Jkt.Sel jo. No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 22 Maret 2021.
112. Dengan terbuktinya fakta bahwa PELAWAN tidak menyampaikan fakta yang sebenarnya dalam dalil posita perlawanan maka perlawanan *a quo* termasuk dalam gugatan yang *obscuur libel*. Ahli Hukum M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa:

“Sehubungan dengan itu, fundamentum petendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memuat dua unsur:

1) Dasar Hukum (Rechtelijke Grond)

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara:

- *Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan;*
- dan*
- *Antara penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.*

2) Dasar Fakta (Feitelijke Grond)

Memuat penjelasan pernyataan mengenai:



- Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat,
- Atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan dengan didalilkan penggugat.

Berdasarkan penjelasan di atas, posita yang dianggap terhindar dan cacat obscur libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*Rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud.”

(Sumber: M. Yahya Harahap, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, Halaman 61)

113. Memaknai pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap secara *a contrario*, maka yang termasuk dalam posita yang **obscur libel** adalah surat **Perlawanan yang tidak memuat penjelasan dasar hukum dan fakta hukum atau peristiwa yang terjadi**. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

H.

TERLAWAN TELAH MELAKSANAKAN PROSES EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

114. Majelis Hakim Yang Terhormat, kembali TERLAWAN tegaskan pada Eksepsi dan Jawaban Perkara a quo bahwa proses eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh TERLAWAN telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan tahapan sebagai berikut:

- a) TERLAWAN telah mengajukan Permohonan Pelaksanaan *Aanmaning* (Teguran) No. 140/L/40.39/NRS-ETS/2020 tanggal 13 Februari 2020 perihal: Permohonan Pelaksanaan *Aanmaning* kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang.
- Terhadap permohonan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang telah menerbitkan Penetapan No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 8 Mei 2020 yang pada intinya mengabulkan permohonan

Halaman 64 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Aanmaning dari TERLAWAN untuk menegur TURUT TERLAWAN I, dan PELAWAN untuk hadir dalam proses *Aanmaning*. Dalam penetapan tersebut disebutkan bahwa nilai kewajiban yang harus diselesaikan oleh TURUT TERLAWAN I adalah sebesar **Rp23.448.474.376,00 (dua puluh tiga miliar empat ratus empat puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh empat ribu tiga ratus tujuh enam Rupiah).**

- b) Dikarenakan dalam proses *Aanmaning* tersebut PELAWAN, dan TURUT TERLAWAN I tidak menyelesaikan kewajibannya kepada TERLAWAN, maka TERLAWAN kemudian mengajukan Permohonan Sita Eksekusi No. 476/L/40.57/NRS-ETS/2020 tanggal 7 Juli 2020 perihal: Permohonan Pelaksanaan Sita Eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang.
- c) Ketua Pengadilan Negeri Tangerang kemudian mengabulkan permohonan sita yang diajukan oleh TERLAWAN dengan menerbitkan Penetapan Sita No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 24 Juli 2020. Kemudian, terhadap objek sita yang berada di wilayah hukum **Pengadilan Negeri Cikarang** dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang telah memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk memohon bantuan kepada kedua Ketua Pengadilan Negeri tersebut untuk melakukan sita eksekusi.
- d) Atas permohonan bantuan dari Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, **Ketua Pengadilan Negeri Cikarang telah menerbitkan Penetapan Sita No. 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr jo No: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN Tng tanggal 16 Desember 2020 terhadap Objek Perkara yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cikarang.** Kemudian, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerbitkan Penetapan Sita No. 9/Del.Eks.sita/2021/PN.Jkt.Sel jo. No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 25 Februari 2021 terhadap Objek Perkara yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
- e) Singkatnya, terhadap Objek Perkara telah diletakkan sita eksekusi berdasarkan **Berita Acara Penyitaan Eksekusi No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 10 September 2020, Berita Acara Sita Eksekusi No.: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr jo. No: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN Tng tanggal 18 Desember 2020,** dan

Halaman 65 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Berita Acara Sita Eksekusi No.: 9/Del.Eks.sita/2021/PN.Jkt.Sel jo. No.
104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 22 Maret 2021.

115. *Dalil PELAWAN dalam posita poin 12 dan 13 halaman 5 Perlawanan menyampaikan bahwa:*

"12. Bahwa pada hari Jumat tanggal 18 Desember 2020, **Pelawan dikejutkan dengan adanya sita eksekusi yang dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Cikarang yang telah meletakkan Sita Eksekusi terhadap "Objek Eksekusi" a quo**, sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng. Tanggal 16 Desember 2020 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr. Jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG. Tanggal 24 Juli 2020;

13. Bahwa Pelawan sangat keberatan dan dirugikan atas dilakukannya sita eksekusi yang mengandung cacat hukum tersebut. Bahwa **mengingat kedudukan dan kepentingan hukum Pelawan, dalam pengajuan perlawanan a quo adalah sebagai Termohon Eksekusi III** dan sebagai Pemilik yang sah atas obyek eksekusi a quo yang saat ini sedang dalam proses eksekusi oleh Terlawan melalui mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan yang cacat hukum dan dilakukan dengan tata cara yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian terbukti Pelawan memiliki legal standing dan kepentingan hukum untuk mengajukan Perlawanan a quo."

116. *Majelis Hakim yang Terhormat, dalil yang disampaikan PELAWAN tersebut di atas merupakan dalil yang tidak konsisten dan tidak sesuai dengan fakta yang terjadi dalam proses eksekusi jaminan a quo. Fakta bahwa PELAWAN baru mengetahui adanya sita eksekusi yang dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Cikarang merupakan suatu pernyataan yang mengada-ada karena PELAWAN selaku Termohon Eksekusi III telah dipanggil secara sah dan patut dalam proses Aanmaning (Teguran) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang. PELAWAN bahkan mengakui kedudukannya sebagai Termohon Eksekusi III sebagaimana dalil posita di atas, sehingga PELAWAN dianggap telah mengetahui bahwa telah terjadi*

Halaman 66 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



proses eksekusi hak tanggungan milik PELAWAN yang diakibatkan oleh tindakan cidera janji (wanprestasi) dari TURUT TERLAWAN I.

117. Berdasarkan uraian ketentuan tersebut di atas, maka alasan-alasan PELAWAN untuk membatalkan proses eksekusi, merupakan alasan yang tidak berdasarkan hukum dan patut dikesampingkan oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.

I.

**KEWENANGAN PT BANK PERMATA TBK UNTUK MELAKUKAN
PENGALIHAN TAGIHAN (CESSIE) TELAH DIATUR DALAM PASAL 6
PERUBAHAN PERNYATAAN KEMBALI SYARAT KETENTUAN UMUM
PEMBERIAN FASILITAS PERBANKAN**

118. Majelis Hakim yang Terhormat, PELAWAN dalam posita poin 18 halaman 7 Perlawanan a quo mendalilkan bahwa:

“18. Bahwa ternyata dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 41 tanggal 18 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Ny. Pudji Rejeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Perubahan Keduapuluh Delapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 18 Tanggal 21 Maret 2016, yang dibuat dihadapan Elly Halida, S.H., Notaris di Tangerang, ternyata tidak ada klausul yang memperjanjikan perihal pengalihan piutang a quo. sehingga secara hukum pengalihan piutang sebagaimana dimaksud di dalam Akta Pengalihan Piutang (cessie) (Pengalihan) tanggal 5 Mei 2017 Nomor: 93 yang dibuat dihadapan HASBULLAH ABDUL RASYID, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta ternyata mengandung cacat hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga secara hukum Akta Pengalihan Piutang (cessie) (Pengalihan) tanggal 5 Mei 2017 Nomor: 93 yang dibuat dihadapan HASBULLAH ABDUL RASYID, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta harus dibatalkan.”

119. Menanggapi dalil PELAWAN bahwa dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit Perbankan tidak terdapat klausul yang memperjanjikan perihal pengalihan hak tagih, diketahui bahwa Pasal 6 Perubahan Pernyataan Kembali Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan yang ditandatangani oleh PT Bank Permata Tbk dengan Direktur TURUT TERLAWAN I telah jelas mengatur bahwa:

Halaman 67 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



“6. Pengalihan Hak

- a. **Nasabah menyetujui dan karena itu memberi kuasa kepada Bank untuk** menggadai-ulangkan atau dengan cara apapun memindahkan, **mengalihkan** dan menyerahkan baik sebagian maupun seluruhnya piutang atau tagihan-tagihan Bank berdasarkan Perjanjian kepada Bank Indonesia atau pihak lain, dengan membuat perjanjian subrogasi, **cessie**, joint financing atau perjanjian kerja sama lain, berikut dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh Bank....”

120. Dengan dicantumkannya ketentuan Pasal 6 tersebut di atas, maka dalil PELAWAN yang menyatakan bahwa tidak terdapat klausul mengenai pengalihan hak tagih merupakan dalil yang mengada-ada, dan patut untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim.
121. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya.

J.

**PERALIHAN TAGIHAN BERIKUT DENGAN JAMINAN KEBENDAAN DARI
PT BANK PERMATA TBK KEPADA TERLAWAN BERDASARKAN AKTA
CESSIE NO. 93/2017 TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN
PERATURAN
PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

122. TERLAWAN menegaskan bahwa Akta Cessie No. 93/2017 sama sekali tidak mengandung cacat hukum maupun tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam poin 19-20 halaman 8 Perlawanan PELAWAN, adapun kutipannya adalah sebagai berikut:

“21. Bahwa atas Akta Pengalihan Piutang (Cessie) (Pengalihan) tanggal 5 Mei 2017 Nomor: 93 yang dibuat dihadapan HASBULLAH ABDUL RASYID, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta ternyata mengandung cacat hukum dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut, karena Turut Terlawan I telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Terlawan sebagai Tergugat dan Pelawan sebagai Turut Tergugat III sebagaimana dimaksud dalam perkara Nomor: 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. tanggal 25 Juni 2020;

Halaman 68 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



22. Bahwa ternyata perkara a quo sangat berhubungan dengan pengalihan (cessie) hak tanggungan terkait pembebanan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998 terdaftar atas nama Pelawan yang sedang diuji apakah perbuatan hukum pengalihan piutang (cessie) tersebut melawan hukum atau tidak di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang sampai dengan saat ini atas perkara a quo belum mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde)."

Kedudukan Hukum TERLAWAN adalah sebagai pembeli piutang milik PT Bank Permata Tbk., terhadap TURUT TERLAWAN I melalui Akta Cessie No. 93/2017. Untuk memenuhi ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, Perjanjian Cessie tersebut telah diberitahukan kepada TURUT TERLAWAN I melalui Surat No. 022/SAM-PHOENIX/V/2017 perihal: Pemberitahuan Pengalihan tanggal 5 Mei 2017.

123. Dengan telah diberitahukannya Perjanjian Cessie tersebut kepada TURUT TERLAWAN I maka sesuai dengan Pasal 613 KUH Perdata, pengalihan piutang dari PT Bank Permata Tbk., kepada TERLAWAN telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, TERLAWAN adalah Kreditor baru yang sah dari TURUT TERLAWAN.
124. Merujuk pada dalil PELAWAN mengenai masih adanya sengketa pembatalan Akta Cessie No. 93/2017, Majelis Hakim pada perkara tersebut menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:
1. Mengabulkan Eksepsi Kompetensi Relatif Tergugat;
 2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara ini;
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.200.000,- (empat juta dua ratus ribu Rupiah)."

Sampai dengan jawaban ini TERLAWAN ajukan tidak ada upaya hukum apapun yang diajukan oleh TURUT TERLAWAN I (selaku PENGGUGAT dalam Perkara No. 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst).

125. Kemudian PELAWAN mendalilkan bahwa TERLAWAN sebagai pihak pembeli piutang dari PT Bank Permata Tbk belum melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan yang beralih karena cessie a quo pada TURUT TERLAWAN III sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 ayat (2) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 94 ayat (2) Huruf E Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan



Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (*vide* Bab III huruf B halaman 6 Posita Perlawanan).

126. Mengenai pendaftaran peralihan hak tanggungan akibat adanya Akta Cessie No. 93/2017 tersebut telah dilakukan oleh TERLAWAN berdasarkan Pasal 16 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan yang mengatur bahwa:

“(1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.

(2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.”

Dengan demikian, adanya peralihan tagihan PT Bank Pertama Tbk melalui Akta Cessie No. 93/2017 yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta kepada TERLAWAN, mengakibatkan secara otomatis Hak Tanggungan beralih secara hukum kepada TERLAWAN.

127. Peralihan Hak Tanggungan tersebut telah TERLAWAN dapat dilihat pada n SHT Nomor: 2983/2007 Peringkat I (Pertama) dan SHT Nomor: 11087/2012 peringkat II (Kedua. Kedua dokumen jaminan tersebut dijelaskan bahwa telah terjadi peralihan pemegang hak tanggungan dari PT Bank Permata Tbk kepada Molucca Holdings S.à.r.l (*in casu* TERLAWAN) pada tanggal 18 Juli 2017.
128. ***Dengan demikian, TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak dalil-dalil yang disampaikan PELAWAN dalam Perlawanan untuk seluruhnya.***

K.

TERLAWAN MERUPAKAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG SAH SEHINGGA PELUNASANNYA DIJAMIN OLEH UNDANG-UNDANG

129. *Majelis Hakim Yang Terhormat, PELAWAN dalam Perlawanannya mendalilkan bahwa TERLAWAN tidak memiliki legal standing dan/atau tidak memiliki kapasitas bertindak sebagai Pemohon Eksekusi Hak Tanggungan dan/atau Pemegang Hak Tanggungan. Adapun kutipan lengkapnya adalah sebagai berikut:*

Poin 14 s.d 16 halaman 5 Perlawanan:

“14. Bahwa Terlawan sebagai pihak pembeli piutang dari PT Bank Permata, Tbk belum melakukan pendaftaran terkait dengan

Halaman 70 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



cessie piutang tersebut sebagai ditentukan pasal 16 Undang-Undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan :

- 1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.*
- 2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.*
- 3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.*
- 4) Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika dan ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.*
- 5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).*
- 15. Bahwa kewajiban pendaftaran peralihan hak tanggungan ditegaskan kembali berdasarkan ketentuan Pasal 94 ayat (1) dan (2) huruf e Jo. Pasal 121 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:*
 - Pasal 94 ayat (1) menyatakan: "Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran*



tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

- Pasal 94 ayat (2) huruf e menyatakan: "Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa : Peralihan Hak Tanggungan";
- Pasal 121 ayat (1) menyatakan: "Permohonan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan diajukan oleh kreditor baru sebagai pemegang Hak Tanggungan yang baru dengan menyampaikan:
 - a. Sertipikat hak Tanggungan;
 - b. Surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan berupa:
 - 1) Akta cession atau akta otentik yang menyatakan adanya cession tersebut;
 - 2) Identitas pemohon dan atau surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut diajukan oleh pihak lain.

16. Bahwa oleh karena Terlawan selaku Kreditor baru belum melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan tersebut sebagaimana diwajibkan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, maka **secara hukum cession tersebut belum berlaku bagi pihak ketiga (in casu Pelawan) dan Terlawan tidak memiliki legal standing dan/atau tidak memiliki kapasitas bertindak sebagai Pemohon Eksekusi Hak Tanggungan dan/atau Pemegang Hak Tanggungan** terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor:2983/2007 Peringkat I (pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Bekasi tanggal 23 Juli 2007 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan IRMA DEVITA PURNAMASARI, S.H., M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 11087/2012 peringkat II (Kedua) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 4 Desember 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 29/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan YOSEF SUDIKBYO, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi, karena

Halaman 72 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



belum memenuhi syarat formal berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas.

130. *Dalil yang disampaikan oleh PELAWAN tersebut di atas merupakan dalil yang mengada-ada dan patut untuk ditolak, karena TERLAWAN telah memenuhi ketentuan Pasal 16 UU Hak Tanggungan.*
131. *Sebagaimana telah diketahui, TERLAWAN telah mendaftarkan beralihnya hak tanggungan kepada Kantor Pertanahan. Oleh karenanya, TERLAWAN merupakan Pemegang Hak Tanggungan yang sah dan berhak untuk melakukan eksekusi hak tanggungan milik PELAWAN.*
132. *Bukti TERLAWAN sebagai Pemegang Hak Tanggungan adalah SHGB No. 834/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998 terdaftar atas nama PT Este Komindo yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan berupa SHT (Peringkat I) No. 2983/2007 tanggal 23 Juli 2007 jo. APHT No. 47/2007 tanggal 9 Juli 2007, yang dibuat di hadapan PPAT Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn dan SHT (Peringkat II) No. 11087/2012 tanggal 4 Desember 2012 Jo. APHT No. 29/2012 tanggal 22 November 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Yosef Sudikbyo, S.H.*
133. *Pengikatan Hak Tanggungan tersebut merupakan sebagai jaminan dari adanya Akta Cessie 93/2017 jo. Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan yang telah mengikat antara TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN I. Atau dengan kata lain, TURUT TERLAWAN I telah menikmati haknya sebagai debitor dengan menerima uang dari TERLAWAN dahulu PT Bank Permata Tbk.*
134. *Sudah menjadi pengetahuan umum (notoir feiten), Pasal 1133 jo. Pasal 1134 KUH Perdata memberikan tingkatan yang lebih tinggi atau diistimewakan bagi Kreditor pemegang hak tanggungan. Kekhususan tingkatan ini juga di atur berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yaitu:*

“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 UU Hak Tanggungan yaitu:

“titel 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 mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

135. Ahli Hukum Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan juga membenarkan hal tersebut sebagaimana dapat dilihat dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*” yang diterbitkan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1980, halaman 79 yang mengatakan:

“Pertama kali yang paling diutamakan ialah Hipotik dan Gadai
(antara gadai dan hipotik tidak ada persoalan yang lebih didahulukan karena obyeknya berbeda)
mengapa demikian karena pada azasnya apa yang ditentukan oleh para pihak itu lebih didahulukan daripada ketentuan undang-undang.”

136. Hal ini diakui oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui SEMA No. 07 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Bagian VIII, berbunyi sebagai berikut:

“Pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”

137. Dengan demikian, sebagai pemegang hak tanggungan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan, maka TERLAWAN berhak untuk melakukan eksekusi terhadap Objek Perkara yang telah dibebankan hak tanggungan

L.

**AKTA PERJANJIAN PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PERBANKAN
ANTARA TERLAWAN DENGAN TURUT TERLAWAN I ADALAH SAH
DAN MENGIKAT PARA PIHAK**

138. Majelis Hakim Yang Terhormat, TERLAWAN mendalilkan dalam poin 18 Perlawanannya bahwa dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tidak ada klausul yang memperjanjikan perihal pengalihan piutang, sehingga pengalihan piutang tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Adapun kutipannya adalah sebagai berikut:

“Bahwa ternyata dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 41 tanggal 18 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Ny. Pudji Rejeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Perubahan Keduapuluh Delapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 18 Tanggal 21 Maret 2016, yang

Halaman 74 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



dibuat dihadapan Elly Halida, S.H., Notaris di Tangerang, ternyata tidak ada klausul yang memperjanjikan perihal pengalihan piutang a quo, sehingga secara hukum pengalihan piutang sebagaimana dimaksud di dalam Akta Pengalihan Piutang (cessie) (Pengalihan) tanggal 5 Mei 2017 Nomor: 93 yang dibuat dihadapan HASBULLAH ABDUL RASYID, S.h., M.Kn., Notaris di Jakarta menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta harus dibatalkan.”

139. Kembali TERLAWAN tegaskan bahwa dalil atau argumentasi yang diajukan PELAWAN sangatlah tidak berdasar sehingga patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.

140. Perlu TERLAWAN sampaikan bahwa ketentuan mengenai pengalihan tagihan secara tegas diatur dalam Pasal 6 Perubahan Pernyataan Kembali Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan yang ditandatangani oleh PT Bank Permata Tbk dengan Direktur TURUT TERLAWAN I. Pasal 6 tersebut mengatur bahwa:

“6. *Pengalihan Hak*

a. ***Nasabah menyetujui dan karena itu memberi kuasa kepada Bank untuk menggadai-ulangkan atau dengan cara apapun memindahkan, mengalihkan dan menyerahkan baik sebagian maupun seluruhnya piutang atau tagihan-tagihan Bank berdasarkan Perjanjian kepada Bank Indonesia atau pihak lain, dengan membuat perjanjian subrogasi, cessie, joint financing atau perjanjian kerja sama lain, berikut dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh Bank.....”***

141. Berdasarkan ketentuan yang disepakati antara PT Bank Permata Tbk dengan TURUT TERLAWAN I, maka pengalihan tagihan (cessie) dari PT Bank Permata Tbk kepada TERLAWAN telah sah sesuai dengan Pasal 613 KUH Perdata yang kemudian pemberitahuan pengalihan tersebut telah diberitahukan kepada TURUT TERLAWAN I melalui Surat No. 022/SAM-PHOENIX/V/2017 perihal: Pemberitahuan Pengalihan tanggal 5 Mei 2017.

142. Dengan demikian, TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak dalil PELAWAN untuk seluruhnya.

M.

PELAWAN ADALAH PELAWAN YANG BERIKTIKAD BURUK



M.1. PELAWAN ADALAH PELAWAN YANG BERIKTIKAD BURUK KARENA MEMINTA PENGADILAN UNTUK MENYATAKAN AKTA CESSIE NO. 93/2017 MENJADI BATAL DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM

143. Majelis Hakim Yang Terhormat, berdasarkan uraian-uraian jawaban pokok perkara yang telah TERLAWAN sampaikan, tergambar bahwa Perlawanan *a quo* tidak didasari adanya sengketa atau permasalahan hukum yang terjadi antara PELAWAN dan TERLAWAN.

144. Dari Perlawanan yang diajukan terlihat jelas maksud dan tujuan PELAWAN untuk mengajukan Perlawanan *a quo*, setidaknya PELAWAN ingin menggunakan sarana Pengadilan untuk menyatakan Akta Cessie 93/2017 menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sebagaimana pada petitum Perlawanan PELAWAN poin 7 halaman 11:

"Menyatakan Akta Pengalihan Piutang (cessie) (pengalihan) Tanggal 5 Mei 2017 Nomor: 93 yang dibuat dihadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum."

145. Sebagaimana telah TERLAWAN jelaskan sebelumnya bahwa Akta Cessie No. 93/2017 yang dibuat dan disepakati oleh PT Bank Permata Tbk dan TERLAWAN, telah sah dan sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, dimana peralihan tersebut telah diberitahukan kepada TURUT TERLAWAN I selaku Debitor melalui Surat No. 022/SAM-PHOENIX/V/2017 perihal: Pemberitahuan Pengalihan tanggal 5 Mei 2017.

146. Berdasarkan hal tersebut maka TERLAWAN merupakan pihak yang berhak atas jaminan-jaminan kebendaan yang telah dialihkan oleh PT Bank Permata Tbk kepada TERLAWAN.

147. Namun demikian, PELAWAN yang bukan merupakan pihak dalam Akta Cessie 93/2017, mengajukan permintaan kepada Majelis Hakim melalui petitum Perlawanan untuk menyatakan Akta Cessie No. 93/2017 batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

148. Hal tersebut membuktikan bahwa PELAWAN dengan iktikad buruknya mencoba untuk membatalkan Akta Cessie No. 93/2017 sehingga patut diduga bersama-sama atau membantu TURUT TERLAWAN I untuk menghindari kewajiban kepada TERLAWAN.

149. Selain itu, apabila dicermati lebih lanjut, pembatalan terhadap Akta Cessie No. 93/2017 yang dibuat dihadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn.,

Halaman 76 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Notaris di Jakarta tidak serta merta dapat dilakukan pembatalan oleh Majelis Hakim, tanpa menarik Notaris yang membuat Akta Cessie tersebut sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

150. Menarik Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris yang membuat Akta Cessie No. 93/2017 sebagai pihak dalam perkara *a quo* bertujuan apabila Majelis Hakim memutuskan untuk menyatakan Akta Cessie batal dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (*quod non*), maka Majelis Hakim memerintahkan Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn, untuk melakukan pencoretan atau penghapusan Akta Cessie tersebut pada buku registrasi akta notaris.
151. Namun, dengan tidak ditariknya Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn, maka putusan perkara *a quo* tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat kepada Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn. Hal ini mengakibatkan Perlawanan yang diajukan PELAWAN tidak memenuhi syarat formil karena Perlawanan kurang pihak (*plurium litis consortium*).
152. Seharusnya, PELAWAN menegaskan kepada TURUT TERLAWAN I untuk dengan segera membayar kewajibannya kepada TERLAWAN bukannya meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Akta Cessie 93/2017. Bagaimana mungkin Akta Cessie 93/2017 dibatalkan sedangkan masih terdapat kewajiban TURUT TERLAWAN I kepada TERLAWAN?
153. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak Perlawanan *a quo* untuk seluruhnya dikarenakan Perlawanan *a quo* diajukan dengan iktikad buruk dari PELAWAN.

M.2. PELAWAN ADALAH PELAWAN YANG BERIKTIKAD BURUK KARENA MEMINTA PENGADILAN UNTUK MENYATAKAN SHT NO. 8769/2012 TANGGAL 2 JANUARI 2013 MENJADI TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM EKSEKUTORIAL

154. Majelis Hakim Yang Terhormat, selain beriktikad buruk meminta Pengadilan Negeri Cikarang untuk menyatakan Akta Cessie No. 93/2017 menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, PELAWAN juga telah beriktikad buruk dengan meminta Pengadilan Negeri Cikarang untuk menyatakan SHT Peringkat I No. 2983/2007 tanggal 23 Juli 2007 dan SHT Peringkat II No. 11087/2012 tanggal 4 Desember 2012 menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial. Adapun kutipan petitum poin 8 Perlawanan Pelawan sebagai berikut:

Halaman 77 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



"Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2983/2007 Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Bekasi tanggal 23 Juli 2007 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan IRMA DEVITA PURNAMASARI, S.H., M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 11087/2012 peringkat II (Kedua) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 4 Desember 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 29/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan YOSEF SUDIKBYO, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial;"

155. Sebagaimana telah TERLAWAN jelaskan, memaknai Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan beserta penjelasannya, dengan demikian yang dimaksud dengan tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial adalah sertifikat hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan dan tidak bersifat final dan tidak mengikat para pihak, maka dapat dimaknai Sertifikat Hak Tanggungan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
156. Dengan demikian, Perlawanan ini seharusnya menarik PPAT Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., dan Yosef Sudikbyo, S.H., sebagai pihak dalam perkara *a quo* apabila PELAWAN hendak menyatakan SHT No. 2983/2007 Peringkat I (pertama) tanggal 23 Juli 2007 Jo. APHT No. 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn, Jo. SHT No. 11087/2012 peringkat II (Kedua) yang tanggal 4 Desember 2012 Jo. APHT No. 29/2012 tanggal 22 November 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Yosef Sudikbyo, S.H. untuk melakukan pencoretan terhadap SHT No. 2983/2007 Peringkat I (pertama) tanggal 23 Juli 2007 Jo. APHT No. 42/2007 tanggal 9 Juli dan SHT No. 11087/2012 peringkat II (Kedua) yang tanggal 4 Desember 2012 Jo. APHT No. 29/2012 tanggal 22 November 2012 .
157. Peran PPAT yang menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak kalah penting. Apabila PPAT diikutsertakan dalam Perlawanan *a quo*, maka informasi yang diperoleh Majelis Hakim terkait fakta apakah PELAWAN dengan penuh kesadaran telah menyetujui Objek Perkara dijadikan jaminan oleh TURUT TERLAWAN I atas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan, akan semakin terang benderang.



158. Atas hal tersebut, bagaimana mungkin SHT No, 8769/2012 jo. APHT No. 96/2012 tanggal 17 Desember 2012 menjadi tidak memiliki kekuatan hukum eksekutorial sedangkan pihak-pihak yang berkaitan dalam penerbitan SHT tersebut tidak diikutsertakan dalam Perlawanan *a quo*?

159. Dengan demikian, TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan *a quo* tidak dapat diterima.

M.3. PELAWAN TELAH MENYATAKAN JANJINYA UNTUK MEMBERIKAN JAMINAN KEBENDAAN MILIKNYA SEBAGAI JAMINAN PERJANJIAN KREDIT ANTARA TURUT TERLAWAN I DENGAN TERLAWAN YANG DINYATAKAN PADA APHT NO. 42/2007 TANGGAL 9 JULI 2007 DAN APHT NO. 29/2012 TANGGAL 22 NOVEMBER 2012

160. Majelis Hakim yang Terhormat, merujuk pada APHT No. 42/2007 tanggal 9 Juli 2007, PELAWAN telah menyatakan janji sebagai berikut:

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. ***Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;***
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan*
- f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

161. Berdasarkan janji tersebut di atas, maka PELAWAN telah memberikan kebendaan miliknya sebagai jaminan, yang dapat dilakukan penjualan



dimuka umum apabila TURUT TERLAWAN I melakukan cedera janji (wanprestasi) terhadap TERLAWAN.

162. Dengan demikian, dalil yang menyatakan bahwa objek jaminan kebendaan hanya dipinjamkan PELAWAN kepada TURUT TERLAWAN I sebagai jaminan pelunasan kewajiban TURUT TERLAWAN I kepada TERLAWAN merupakan dalil yang menyesatkan dan patut untuk ditolak, karena PELAWAN sendiri yang menyerahkan benda miliknya menjadi jaminan terhadap TERLAWAN.

163. Oleh karenanya, TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya.

M.4. PELAWAN, TURUT TERLAWAN I, DAN SALLY KARTADINATA MERUPAKAN DEBITOR DAN PEMEGANG JAMINAN YANG BERIKTIKAD BURUK KARENA MENGAJUKAN GUGATAN DAN PERLAWANAN TERHADAP TERLAWAN SELAKU KREDITOR DI PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN, PENGADILAN NEGERI CIKARANG, DAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT

164. Majelis Hakim yang Terhormat, sebagaimana TERLAWAN jelaskan sebelumnya bahwa TURUT TERLAWAN I merupakan debitor dari TERLAWAN, dan diketahui bahwa TURUT TERLAWAN I telah melakukan cedera janji (wanprestasi) terhadap TERLAWAN. Sehingga, TERLAWAN selaku kreditor dan pemegang hak tanggungan atas jaminan kebendaan milik PELAWAN, Sally Kartadinata, dan PT Geotama Bumi Servindo memiliki hak hukum untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan kebendaan agar memperoleh pemenuhan kewajiban dari TURUT TERLAWAN I.

165. Namun demikian, dengan dalil tak berdasar kemudian PELAWAN, TURUT TERLAWAN I, Sally Kartadinata, dan PT Geotama Bumi Servindo mengajukan gugatan dan perlawanan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pengadilan Negeri Cikarang, dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan nomor registrasi perkara sebagai berikut:

- i. Perlawanan terhadap eksekusi Hak Tanggungan No. 309/Pdt.Plw/2021/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas nama Pelawan yaitu Sally Kartadinata.
- ii. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum No. 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas nama Penggugat PT AJN Solusindo.



166. Upaya-upaya yang dilakukan oleh pihak-pihak ini menunjukkan bahwa PELAWAN, TURUT TERLAWAN I, dan Sally Kartadinata dengan sengaja berupaya untuk menghalang-halangi proses eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh TURUT TERLAWAN I.
167. Merujuk pada fakta Perkara No. 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst yang diajukan oleh TURUT TERLAWAN I, diketahui bahwa Majelis Hakim Pemeriksa perkara tersebut telah mengabulkan eksepsi kompetensi relatif dari TURUT TERLAWAN I, dan menyatakan gugatan yang diajukan tersebut tidak dapat diterima.
168. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka TERLAWAN memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan bahwa PELAWAN adalah PELAWAN yang beriktikad buruk, dengan mencoba menghalang-halangi proses eksekusi dengan mengajukan Perlawanan *a quo*.
- M.5. PERKARA NO. 33/PDT.G/2020/PN.JKT.PST SEBAGAIMANA DIKUTIP PELAWAN DALAM PERLAWANANNYA BUKAN MERUPAKAN NOMOR PERKARA YANG MELIBATKAN PELAWAN, TERLAWAN MAUPUN TURUT TERLAWAN I**
169. Majelis Hakim Yang Terhormat, sebagaimana diketahui bahwa PELAWAN dalam Perlawanannya berulang kali mengutip Perkara No. 33/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst sebagai dalil bahwa telah terjadi gugatan pembatalan terhadap akta cessie, yang mengakibatkan proses eksekusi yang diajukan TERLAWAN menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
170. Berdasarkan informasi yang kami peroleh pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat diketahui bahwa perkara yang teregistrasi dengan nomor Perkara 33/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst merupakan perkara atas nama Johan Louis Lasut dkk selaku Para Penggugat melawan Majelis Sinode Gereja Protestan di Indonesia bagian barat selaku Para Tergugat.
171. Dengan demikian, patut diduga PELAWAN dengan iktikad buruk mencoba menggunakan perkara yang tidak terkait dengan PELAWAN, TURUT TERLAWAN I, Sally Kartadinata, dan PT Geotama Bumi Servindo, untuk menyesatkan Majelis Hakim agar menyatakan batal demi hukum Akta Cessie antara PT Bank Permata Tbk dengan TURUT TERLAWAN I.
172. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan Perlawanan yang



diajukan PELAWAN tidak dapat diterima atau menolak Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN.

N.

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) DARI PELAWAN PATUT UNTUK DITOLAK

173. Kemudian, pada poin 27 halaman 10 dan petitum poin 9 Perlawanan PELAWAN menjelaskan bahwa PELAWAN meminta kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan, sekalipun belum berkekuatan hukum tetap (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*). Adapun kutipannya adalah sebagai berikut:

"27. Bahwa, mengingat Perlawanan Pihak Ketiga (derden verzet) yang diajukan Pelawan ini didukung dengan bukti-bukti yang jelas, benar dan sah menurut hukum. Maka Pelawan mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Terbantah (Uit Voerbaar bij Voorraad)."

Petitum Poin 9 Perlawanan PELAWAN:

"9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Terbantah (Uit Voerbaar bij Voorraad)."

174. Dalil dan Petitum mengenai putusan provisionil dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari PELAWAN tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu:

a. **Pasal 180 ayat (1) HIR menyatakan dengan tegas:**

"Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan."

b. **Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil:**

Halaman 82 dari 116 Halaman Putusan Perdana Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



“Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- **Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik** atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- **Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap** (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.”

c. **Butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil:**

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.”

d. **SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil:**

“Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan provisional terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) tersebut.”

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa putusan provisionil dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus memenuhi setidaknya-tidaknya syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Didasarkan pada bukti autentik; dan
 - b. Didasarkan pada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
175. Pada kenyataannya, seluruh syarat-syarat dan ketentuan di atas sama sekali tidak dipenuhi dalam perkara ini karena:



- a. Permintaan putusan provisionil dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh PELAWAN sama sekali tidak didasarkan kepada bukti autentik. Bahkan PELAWAN sama sekali tidak mampu mengajukan ataupun menunjukkan bukti apapun yang dapat mendukung dalil-dalilnya sendiri;
 - b. Permintaan putusan provisionil dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh PELAWAN tidak didasarkan kepada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
176. Selain itu sebagaimana telah dijelaskan pada bagian sebelumnya, terbukti dengan tegas bahwa TERLAWAN tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PELAWAN, oleh karena itu tidak terdapat alasan atau dasar apapun untuk mengabulkan permintaan putusan provisionil dan serta merta yang diajukan oleh PELAWAN.
177. Dengan demikian, maka telah terbukti bahwa permintaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari PELAWAN adalah tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, TERLAWAN dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak permintaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari PELAWAN serta menolak seluruh Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN dalam perkara ini.

PETITUM

Berdasarkan uraian mengenai fakta-fakta, bukti-bukti dan kajian hukum sebagaimana dikemukakan di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya menyatakan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima dengan mengeluarkan putusan yang menyatakan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERLAWAN untuk keseluruhan;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menolak Perlawanan PELAWAN untuk keseluruhan atau setidaknya menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang beriktikad buruk;

Halaman 84 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



3. Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya perkara.

ATAU

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

Menimbang, bahwa **Turut Terbantah I** telah mengajukan jawaban pada persidangan sebagai berikut:

Bahwa sebelum mengajukan Jawaban, perkenankan TURUT TERLAWAN I terlebih dahulu menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

- ✓ Bahwa TURUT TERLAWAN I, tidak menolak dan mengakui kebenaran dalil-dalil dari PELAWAN, kecuali apa yang dengan tegas tidak diakui kebenarannya oleh TURUT TERLAWAN I.
- ✓ Bahwa TURUT TERLAWAN I tidak akan memberikan jawaban/tanggapan terhadap dalil-dalil dalam gugatan perlawanan/*verzet* tersebut satu per satu, melainkan akan memberikan jawaban/tanggapan secara langsung pada pokok permasalahan yang berkaitan dengan pihak TURUT TERLAWAN I.
- ✓ Bahwa **segala hal apa yang tidak dijawab** dan/atau **tidak ditanggapi oleh TURUT TERLAWAN I**, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena **TURUT TERLAWAN I** menganggap bahwa dalil-dalil dalam "Gugatan" tersebut **sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara *aquo***.

DALAM POKOK PERKARA

TENTANG PROSES EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM DAN DILAKUKAN DENGAN TATA CARA YANG TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

1. Bahwa benar Terlawan adalah pihak pembeli piutang dari bank Permata dan belum melakukan pendaftaran terkait dengan cessie piutang tersebut. Berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan:
"(1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih kepada kreditor yang baru.
(2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan."
2. Kewajiban pendaftaran peralihan hak tanggungan ditegaskan kembali berdasarkan ketentuan Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) huruf e Jo. Pasal 121

Halaman 85 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (**Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997**) sebagai berikut:

Pasal 94 ayat (1)

"Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini"

Pasal 94 ayat (2)

"Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa: peralihan Hak Tanggungan".

Pasal 121 ayat (1)

"Permohonan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan diajukan oleh kreditor baru sebagai pemegang Hak Tanggungan yang baru dengan menyampaikan:

- a. *Sertipikat Hak Tanggungan;*
- b. *Surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan berupa:*
 - 1) *Akta cession atau akta otentik yang menyatakan adanya cession tersebut;*
- c. *Identitas pemohon dan atau surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut diajukan oleh pihak lain".*

3. Bahwa benar Terlawan selaku kreditor baru belum melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan tersebut sebagaimana diwajibkan peraturan perundang-undangan tersebut di atas. Maka secara hukum cession tersebut belum berlaku bagi pihak ketiga (in casu Pelawan) dan Terlawan tidak memiliki legal standing dan/atau tidak memiliki kapasitas bertindak sebagai Pemohon Eksekusi Hak Tanggungan dan/atau Pemegang Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2983/2007 Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Bekasi tanggal 23 Juli 2007.

4. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas maka pelaksanaan sita eksekusi berdasarkan **Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng tanggal 16 Desember 2020 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor**

Halaman 86 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng tanggal 24 Juli 2020 mengandung cacat secara formil dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga harus dibatalkan.

DALAM AKTA PERJANJIAN PEMBERIAN FASILITAS KREDIT PERBANKAN TIDAK TERDAPAT KLAUSUL YANG MEMPERJANJIKAN PERIHAL PENGALIHAN HAK TAGIH PIUTANG, SEHINGGA SECARA HUKUM PERALIHAN PIUTANG TERSEUT TIDAK SAH DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM

5. Bahwa benar faktanya dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 41 tanggal 18 Juni 2007 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Rejeki Irawati, S.H., notaris di Jakarta sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Perubahan Kedua puluh Delapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 18 Tanggal 21 Maret 2016, yang dibuat di hadapan Elly Halida, S.H. notaris di Tangerang, ternyata tidak ada klausul yang memperjanjikan perihal pengalihan piutang a quo, sehingga secara hukum pengalihan piutang sebagaimana yang dimaksud di dalam Akta Pengalihan Piutang (cessie) (Penghalihan) tanggal 5 Mei 2017 Nomor 93 yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn, notaris di Jakarta ternyata mengandung cacat hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga **Akta Cessie tersebut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga sudah sepatutnya dibatalkan.**

PELAWAN ADALAH PELAWAN YANG BENAR DAN BERITIKAD BAIK

6. Bahwa benar PELAWAN adalah pihak yang mempunyai kepentingan hukum atas terjadinya Sita Eksekusi terhadap objek sita eksekusi. Pelawan adalah pemilik yang sah atas objek sita eksekusi yang menderita kerugian apabila sita eksekusi tetap dijalankan. Serta terdapatnya bukti otentik yang membuktikan objek sita eksekusi mengandung cacat hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. **Maka sudah sepatutnya PELAWAN dinyatakan sebagai PELAWAN yang jujur, benar dan beritikad baik.**

Berdasarkan alasan-alasan serta fakta-fakta hukum di atas, TURTU TERLAWAN I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan menerima dan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Membatalkan dan/atau setidaknya-tidaknya menanggihkan pelaksanaan eksekusi sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang

Halaman 87 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng tanggal 16 Desember 2020 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng tanggal 24 Juli 2020.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima Jawaban dari TURUT TERLAWAN I untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Gugatan Perlawanan /Verzet dari PELAWAN untuk seluruhnya;
3. Menyatakan PELAWAN adalah pelawan yang jujur, benar dan beritikad baik;
4. Menyatakan Perlawanan Pelawan adalah beralasan hukum dan sah;
5. Menyatakan PELAWAN adalah pemilik yang sah atas objek sita eksekusi (tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO No. 3H, Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat seluas 864 M2 dengan SHGB No. 843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998, terdaftar atas nama PT ESTE KOMINDO (in casu PELAWAN) dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Saluran Air
Sebelah Timur : PT Fanos Asia
Sebelah Selatan : Jl Raya Industri Selatan
Sebelah Barat : PT Venta Charm
6. Menyatakan Nomor 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng tanggal 24 Juli 2020 adalah batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap Pelawan;
- Memerintahkan mengangkat Sita Eksekusi yang dilakukan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng tanggal 16 Desember 2020 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 6/Del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr Jo. Nomor 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.Tng tanggal 24 Juli 2020;
7. Menyatakan Akta Pengalihan Piutang (cessie) (pengalihan) tanggal 5 Mei 2017 Nomor 93 yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2983/2007 Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Bekasi tanggal 23 Juli 2007 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor

Halaman 88 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42/2007 tanggal 09 Juli 2007 yang dibuat oleh dan di hadapan IRMA DEVITA PURNAMASARI, S.H., MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi Jo. zzSertifikat Hak Tanggungan Nomor 11087/2012 peringkat II (kedua) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 04 Desember 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 29/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan YOSEF SUDIKBYO, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial;

9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan verzet (Uitvoerbaar Bij Voorraad);
10. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
11. Menghukum Terlawan untuk membayr biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Pembantah, Terbantah dan Turut Terbantah I masing-masing telah mengajukan replik dan duplik pada persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan Pembantah telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 597/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. Tanggal 14 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 843/Pasirsari, surat ukur No.208/1998 Luas 864 M2 atas nama pemegang hak PT. Este Komindo (in casu Pelawan), selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat PT Este Komindo tertanggal 10 September 2012 perihal Konfirmasi Pengembalian Asset, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat PT. AJN Solusindo tertanggal 14 September 2012 perihal Konfirmasi Asset PT. Este Komindo, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat PT. Este Komindo tertanggal 15 September 2017 perihal Permintaan Pengembalian Asset, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat PT. AJN SOLUSINDO tertanggal 18 September 2017 perihal Tanggapan atas surat PT. Este Komindo tanggal 15 September 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Kuasa Hukum PT. Este Komindo No.Ref:052/TSL.Som/IX/2019 Tanggal 17 September 2019 perihal Somasi (Peringatan Terakhir), selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Halaman 89 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan antara PT. AJN SOLUSINDO dengan PT. ESTE KOMINDO tertanggal 12 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat PT. Este Komindo tertanggal 1 Februari 2018 perihal Permintaan Pengembalian Asset, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat PT. AJN SOLUSINDO tertanggal 5 Februari 2018 perihal Pengembalian Asset Milik PT. Este Komindo, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi BERITA ACARA KESEPAKATAN antara PT. AJIN SOLUSINDO dengan PT. ESTE KOMINDO tertanggal 13 Juni 2007, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;

12. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi No. Nomor: 6/del.Eks.Sita/2020/PN.Ckr. Jo. Nomor: 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi bea materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-2 dan P-12 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Pembantah tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan Terbantah telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pengalihan Piutang (cessie) No. 93 tanggal 5 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Surat No. 022/SAM-PHOENIX/V/2017 perihal: Pemberitahuan Pengalihan tanggal 5 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 01 tertanggal 1 Desember 2006 yang dibuat di hadapan Mellyani Noor Shandra, S.H. Notaris di Jakarta Barat, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 41 tertanggal 18 Juni 2007 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor KK/08/01/57/AMD/SME tertanggal 3 Juni 2008, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;

Halaman 90 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor KK/08/57/02/AMD/SME tertanggal 23 Juni 2008, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi Perubahan Ketiga Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 119 tertanggal 29 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Perubahan Keempat Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/08/836/03/AMD/SME tertanggal 7 Agustus 2008, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi Perubahan Kelima Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/08/1020/04/AMD/SME tertanggal 28 November 2008, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi Perubahan Keenam Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/08/1083/05/AMD/SME tertanggal 30 Desember 2008, selanjutnya diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi Perubahan Ketujuh Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/09/261/06/AMD/SME tertanggal 23 Maret 2009, selanjutnya diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi Perubahan Kedelapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 42 tertanggal 18 Juni 2009 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi Perubahan Kesembilan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/09/0766/AMD/07/SME tertanggal 23 Juli 2009, selanjutnya diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi Perubahan Kesepuluh Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/09/0977/AMD/08/SME tertanggal 17 September 2009, selanjutnya diberi tanda bukti T-14;
15. Fotokopi Perubahan Kesebelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/09/1087/AMD/09/SME tertanggal 26 Oktober 2009, selanjutnya diberi tanda bukti T-15;
16. Fotokopi Perubahan Keduabelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/10/0187/AMD/10/SME tertanggal 26 Maret 2010, selanjutnya diberi tanda bukti T-16;
17. Fotokopi Perubahan Ketigabelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/10/0606/AMD/11/SME tertanggal 25 Juni 2010, selanjutnya diberi tanda bukti T-17;

Halaman 91 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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

18. Fotokopi Perubahan Keempatbelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 03 tertanggal 3 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-18;
19. Fotokopi Perubahan Kelimabelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 06 tertanggal 5 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-19;
20. Fotokopi Perubahan Keenambelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 95 tertanggal 29 September 2010 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-20;
21. Fotokopi Perubahan Ketujuhbelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 43 tertanggal 12 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-21;
22. Fotokopi Perubahan Kedelapanbelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 54 tertanggal 23 November 2010 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-22;
23. Fotokopi Perubahan Kesembilanbelas Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 51 tertanggal 22 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-23;
24. Fotokopi Perubahan Keduapuluh Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 81 tertanggal 30 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-24;
25. Fotokopi Perubahan Keduapuluhsatu Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 33 tertanggal 15 Juni 2011 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-25;
26. Fotokopi Perubahan Keduapuluhdua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 61 tertanggal 28 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-26;

Halaman 92 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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

27. Fotokopi Perubahan Keduapuluhtiga Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 01 tertanggal 1 November 2012 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-27;
28. Fotokopi Perubahan Keduapuluhempat Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 12 tertanggal 6 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H. Notaris di Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda bukti T-28;
29. Fotokopi Perubahan Keduapuluhlima Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 18 tertanggal 8 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Ny. Harjanti Tono, S.H. Notaris di Tangerang, selanjutnya diberi tanda bukti T-29;
30. Fotokopi Perubahan Keduapuluhenam Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/14/292/AMD/SME tertanggal 20 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda bukti T-30;
31. Fotokopi Perubahan Keduapuluhtujuh Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor KK/14/573/AMD/SME tertanggal 22 Mei 2014, selanjutnya diberi tanda bukti T-31;
32. Fotokopi Perubahan Keduapuluhdelapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan nomor 18 tertanggal 21 Maret 2016 yang dibuat di hadapan Elly Halida, S.H. Notaris di Jakarta Timur, selanjutnya diberi tanda bukti T-32;
33. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998, terdaftar dengan Pemegang Hak Atas Tanah PT Este Komindo, selanjutnya diberi tanda bukti T-33;
34. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") Peringkat I (Pertama) No. 2983/2007 tanggal 23 Juli 2007, selanjutnya diberi tanda bukti T-34;
35. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") No. 42/2007 tanggal 9 Juli 2007, yang dibuat di hadapan PPAT Irma Devita Purnamasari S.H., M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti T-35;
36. Fotokopi SHT Peringkat II (Kedua) No. 11087/2012 tanggal 4 Desember 2012, selanjutnya diberi tanda bukti T-36;
37. Fotokopi APHT No. 29/2012 tanggal 22 November 2012, yang dibuat di hadapan PPAT Yosef Sudikbyo, S.H., selanjutnya diberi tanda bukti T-37;
38. Fotokopi Surat No. 013/WL/MOLUCCA/IX/2019, hal: Surat Teguran Pertama tanggal 11 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-38;

Halaman 93 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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

39. Fotokopi Bukti Pengiriman Surat No. 013/WL/MOLUCCA/IX/2019, hal: Surat Teguran Pertama tanggal 11 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-39;
40. Fotokopi Surat No. 014/WL/MOLUCCA/IX/2019 kepada Bapak Andi Hartawan Sardjito (penjamin perorangan), hal: Surat Teguran Pertama tanggal 11 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-40;
41. Fotokopi Bukti Pengiriman Surat No. 014/WL/MOLUCCA/IX/2019 kepada Bapak Andi Hartawan Sardjito (penjamin perorangan), hal: Surat Teguran Pertama tanggal 11 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-41;
42. Fotokopi Surat No. 015/WL/MOLUCCA/IX/2019, hal: Surat Teguran Kedua tanggal 19 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-42;
43. Fotokopi Bukti Pengiriman Surat No. 015/WL/MOLUCCA/IX/2019, hal: Surat Teguran Kedua tanggal 19 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-43;
44. Fotokopi Surat No. 016/WL/MOLUCCA/IX/2019, hal: Teguran Kedua tanggal 19 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-44;
45. Fotokopi Bukti Pengiriman Surat No. No. 016/WL/MOLUCCA/IX/2019, hal: Tagihan/*Invoice* tanggal 19 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-45;
46. Fotokopi Pendapat Ahli M. Yahya Harahap, dalam bukunya yang berjudul *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, Halaman 315, selanjutnya diberi tanda bukti T-46;
47. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 786 K/Pdt/1988 dalam buku Ahli M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, Halaman 315, selanjutnya diberi tanda bukti T-47;
48. Fotokopi Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("**UU Pokok Agraria**"), selanjutnya diberi tanda bukti T-48;
49. Fotokopi Pendapat Ahli Hukum Boedi Harsono, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1997, Halaman 60-61, selanjutnya diberi tanda bukti T-49;
50. Fotokopi Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Bab II Teknis Peradilan Bagian Q mengenai Wewenang Relatif angka 5 halaman 67 Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II

Halaman 94 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Edisi 2007 Mahkamah Agung RI tahun 2009, selanjutnya diberi tanda bukti T-50;
51. Fotokopi Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Hukum dan HAM No. 29 Tahun 2016 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Pelaporan, dan Pemberhentian Penerjemah Tersumpah, selanjutnya diberi tanda bukti T-51;
52. Fotokopi Pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Edisi Kedua*, halaman 119 dan 120, selanjutnya diberi tanda bukti T-52;
53. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 70/Pdt.G/2019/PN Yyk tanggal 8 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-53;
54. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 305/PDT/2020/PT SMG tanggal 27 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-54;
55. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 263/Pdt.G/2019/PN Tjk tanggal 14 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-55;
56. Fotokopi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 dalam buku yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* Edisi Kedua, halaman 122, selanjutnya diberi tanda bukti T-56;
57. Fotokopi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 dalam buku yang berjudul *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata, Tentang Pihak-Pihak dalam Perkara* Bagian 2, halaman 421, selanjutnya diberi tanda bukti T-57;
58. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 200.K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990 dalam buku yang berjudul *Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 – 2008 Berdasarkan Penggolongannya* halaman 44, selanjutnya diberi tanda bukti T-58;
59. Fotokopi Pasal 16 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (**UU Hak Tanggungan**), selanjutnya diberi tanda bukti T-59;

Halaman 95 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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)



60. Fotokopi Perubahan dan Pernyataan Kembali Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan No. SKU/16/614/SME tanggal 21 Maret 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-60;
61. Fotokopi Putusan Perkara No. 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst tanggal 5 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-61;
62. Fotokopi Surat W10.U1.5131 HT.O2/VII/2022/03/ina Perihal: Permohonan Surat Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap No. 331/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst tanggal 14 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T-62;
63. Fotokopi Pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*", halaman 434, selanjutnya diberi tanda bukti T-63;
64. Fotokopi Pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Edisi Kedua*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, Halaman 60 dan 61, selanjutnya diberi tanda bukti T-64;
65. Fotokopi Permohonan Pelaksanaan *Aanmaning* (Teguran) No. 140/L/40.39/NRS-ETS/2020 tanggal 13 Februari 2020 perihal: Permohonan Pelaksanaan *Aanmaning* kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, selanjutnya diberi tanda bukti T-65;
66. Fotokopi Penetapan *Aanmaning* Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 8 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-66;
67. Fotokopi Permohonan Pelaksanaan Sita Eksekusi Hak Tanggungan No. 476/L/40.57/NRS-ETS/2020 tanggal 7 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-67;
68. Fotokopi Penetapan Sita Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 24 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-68;
69. Fotokopi Penetapan Sita Ketua Pengadilan Negeri Cikarang No.: 6/Del.Eks.sita/2020/PN.Ckr jo. No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 16 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-69;
70. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi No.: 6/Del.Eks.sita/2020/PN.Ckr jo. No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG tanggal 18 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-70;

Halaman 96 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



71. Fotokopi Pendapat Ahli Hukum Dr. Drs. H. A. Mukti Arto, S.H., M.Hum.
Teori & Seni Menyelesaikan Perkara Perdata di Pengadilan. Jakarta:
Kencana, 2019, hlm. 195, selanjutnya diberi tanda bukti T-71;
 72. Fotokopi Putusan Pengadilan Agama Pasuruan No. 975/Pdt.G/2014/PA.
Pas tanggal 4 Desember 2014, selanjutnya diberi tanda bukti T-72;
 73. Fotokopi Putusan Pengadilan Agama Pasuruan Nomor
906/Pdt.G/2015/PA. Pas tanggal 8 Oktober 2015, selanjutnya diberi
tanda bukti T-73;
 74. Fotokopi Putusan Pengadilan Agama Muara Bulian Nomor
0388/Pdt.G/2019/PA.Mbl tanggal 14 November 2019, T-74;
 75. Fotokopi Pendapat Ahli Hukum Yahya Harahap dalam bukunya yang
berjudul "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata"
halaman 335-367, selanjutnya diberi tanda bukti T-75;
 76. Fotokopi Pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang
berjudul "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*"
halaman 347-348, selanjutnya diberi tanda bukti T-76;
 77. Fotokopi Pendapat Ahli Hukum Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan juga
membenarkan hal tersebut sebagaimana dapat dilihat dalam bukunya
yang berjudul "*Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum
Jaminan dan Jaminan Perorangan*" yang diterbitkan oleh Badan
Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1980, halaman 79,
selanjutnya diberi tanda bukti T-77;
 78. Fotokopi SEMA No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil
Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan
Tugas Bagi Pengadilan Bagian VIII, selanjutnya diberi tanda bukti T-78;
 79. Fotokopi Perlawanan terhadap eksekusi Hak Tanggungan No.
309/Pdt.Plw/2021/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas
nama Pelawan yaitu Sally Kartadinata, selanjutnya diberi tanda bukti T-
79;
 80. Fotokopi SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta
(*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, selanjutnya diberi tanda bukti
T-80;
 81. Fotokopi SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta
Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, selanjutnya diberi tanda
bukti T-81;
- Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi
bea materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan

Halaman 97 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya, kecuali bukti surat bertanda T-38, T-40, T-42, T-44, T-48, T-51, T-52, T-53, T-54, T-55, T-59, T-60, T-65, T-66, T-67, T-68, T-69, T-70, T-72, T-73, T-74, T-78, T-79, T-80 dan T-81 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Terbantah tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Terbantah I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan antara PT AJN Solusindo dengan PT Este Komindo tertanggal 13 Juni 2007, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotokopi Surat tertanggal 10 September 2012 Perihal Konfirmasi Asset PT Este Komindo, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Fotokopi Surat tertanggal 14 September 2012 Perihal Konfirmasi Asset PT Este Komindo, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-3;
4. Fotokopi Surat tertanggal 15 September 2017 Perihal permintaan pengembalian Asset, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-4;
5. Fotokopi Surat Tertanggal 18 September 2017 Perihal tanggapan atas Surat PT Este Komindo tanggal 15 September 2017, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-5;
6. Fotokopi Surat tertanggal 01 Februari 2018 Perihal Permintaan Pengembalian Asset, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-6;
7. Fotokopi Surat tertanggal 05 Februari 2018 Perihal Pengembalian Asset Milik PT Este Komindo, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-7;
8. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan antara PT AJN Solusindo dengan PT Este Komindo tertanggal 12 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-8;
9. Fotokopi Bukti Pembayaran biaya Peminjaman Asset tertanggal 13 September 2012, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-9;
10. Fotokopi Bukti Pembayaran Biaya Peminjaman Asset tertanggal 28 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-10;
11. Fotokopi Bukti Pembayaran biaya peminjaman Asset tertanggal 30 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-11;
12. Fotokopi Bukti Pembayaran Biaya Peminjaman Asset tertanggal 30 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-12;
13. Fotokopi Bukti Pembayaran Biaya Peminjaman Aset tertanggal 29 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-13;

Halaman 98 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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)



14. Fotokopi Bukti Pembayaran Biaya Peminjaman asset tertanggal 30 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-14;
15. Fotokopi Bukti Pembayaran biaya Peminjaman Asset tertanggal 2 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-15;
16. Fotokopi Surat tertanggal 01 Oktober 2018 Perihal Surat Peringatan I, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-16;
17. Fotokopi Surat tertanggal 08 Oktober 2018 Perihal Surat Peringatan II, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-17;
18. Fotokopi Surat tertanggal 16 Oktober 2018 Perihal Surat Peringatan III, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-18;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi bea materai yang cukup, namun tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan sehingga merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Turut Terbantah tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat pada hari Jum'at tanggal 28 Oktober 2022 terhadap tanah/lahan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO No. 3 H, Pasir Sari, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat Nomor 338/Pdt.Bth/2022/PN Ckr tanggal 28 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembantah, Terbantah, dan Turut Terbantah I menyatakan sudah tidak akan menyampaikan sesuatu lagi ke persidangan, kemudian menyerahkan kesimpulan tanggal 9 Nopember 2022 dan memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Tentang Pertimbangan Hukum

Dalam Ekspesi:

Menimbang, bahwa Terbantah dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang secara relatif untuk mengadili perkara *a quo* (Eksepsi Kompetensi Relatif);**
2. **Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang secara absolut untuk mengadili perkara *a quo* (Eksepsi Kompetensi Absolut);**



Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi angka 1 dan angka 2 sebagaimana tersebut diatas, telah dipertimbangkan dan diputus sebagaimana lengkapnya dalam Putusan Sela tanggal 28 September 2022 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Terbantah sepanjang mengenai Pengadilan Negeri Cikarang Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo* secara Absolut dan Relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang Berwenang Mengadili Perkara Perdata Bantahan Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr;
3. Memerintahkan seluruh pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan dalam perkara ini;
4. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, patut dan beralasan hukum eksepsi angka 1 dan angka 2 dinyatakan ditolak;

3. **Pembantah tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan perlawanan/bantahan karena bukan pemilik dari jaminan kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR (Eksepsi Legal Standing);**

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi angka 3, Terbantah pada pokoknya mendalilkan bahwa Pembantah bukan sebagai pemilik atas obyek sengketa karena alas hak dari Pembantah bukan merupakan Sertipikat Hak Milik (SHM) melainkan Sertipikat Hak Guna bangunan (SHGB) Nomor 843/Pasirsari, sehingga Pembantah bukan merupakan sebagai pemilik dari obyek sengketa, maka ia tidak berhak mengajukan bantahan (perlawanan pihak ketiga) sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi *a quo* akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bantahan serta jawab jinawab Para Pihak, dapat diketahui bahwa Pembantah mendalilkan bahwa ia merupakan pemilik dari obyek sengketa yang terletak Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO No. 3 H, Pasir Sari, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna bangunan (SHGB) Nomor 843/Pasirsari, sedangkan Terbantah mendalilkan bahwa Pembantah bukan merupakan pemilik atas obyek sengketa tersebut, oleh karenanya untuk mengetahui siapa pemilik yang sah atas obyek sengketa serta hubungan hukumnya dengan Pembantah maupun Terbantah, hal tersebut



dipandang sudah merupakan materi pembuktian dalam pokok perkara, dengan demikian patut dan beralasan hukum eksepsi angka 3 dinyatakan ditolak;

4. Perlawanan/bantahan yang diajukan oleh Pembantah cacat formil karena surat perlawanan/bantahan atau gugatan yang diajukan terhadap pihak asing wajib diterjemahkan oleh penterjemah tersumpah;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi angka 4, Terbantah pada pokoknya mendalilkan bahwa seharusnya Pembantah mengajukan bantahan terhadap Terbantah yang merupakan Pihak Asing wajib diterjemahkan oleh Penterjemah tersumpah, oleh karenanya bantahan yang diajukan Pembantah dengan menggunakan Bahasa Indonesia tanpa disertai dengan terjemahan dalam Basaha Inggris dari Penterjemah tersumpah mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi *a quo* akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Buku II Mahkamah Agung RI Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Negeri Dalam Empat Lingkungan Peradilan Edisi 2007 Tahun 2012, Hal. 67 Huruf Q angka 5 menjelaskan bahwa “Jika usaha perdamaian tidak berhasil, hal tersebut harus dicatat dalam berita acara persidangan, selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan dalam bahasa yang dimengerti oleh para pihak, jika perlu dengan menggunakan penterjemah”;

Menimbang, bahwa mengacu ketentuan sebagaimana tersebut diatas, dapat diketahui bahwa penggunaan penterjemah adalah untuk membaca surat gugatan (in casu bantahan) sepanjang diperlukan, sehingga hal tersebut tidak bersifat imperatif, terlebih dalam perkara *a quo* Terbantah telah menunjuk Kuasa Hukum dari Indonesia yang mengerti akan Bahasa Indonesia dan telah pula memberikan jawaban atas bantahan dengan menggunakan Bahasa Indonesia;

Menimbang, bahwa dalam HIR atau KUHPerdara juga tidak mengatur secara rinci bahwa suatu gugatan maupun bantahan dalam perkara perdata terhadap Pihak Asing wajib diajukan dengan menggunakan Bahasa Inggris;

Menimbang, bahwa Undang-Undang RI Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, Dan Lambang Negara, Serta Lagu Kebangsaan dalam Pasal 27 mengatur bahwa “Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam dokumen resmi negara”, selanjutnya dalam penjelasan pasal tersebut dokumen resmi negara adalah termasuk Putusan Pengadilan, dengan demikian dapat dinilai bahwa proses peradilan yang nantinya akan dituangkan dalam bentuk Putusan wajib menggunakan Bahasa Indonesia, oleh karenanya telah tepat Pembantah



mengajukan bantahannya kepada Terbantah dengan menggunakan Bahasa Indonesia, maka patut dan beralasan hukum eksepsi angka 4 dinyatakan ditolak;

5. Perlawanan/bantahan yang diajukan Pembantah kurang pihak (Pluris Litus Consortium);

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi angka 5, Terbantah pada pokoknya mendalilkan bahwa seharusnya Pembantah dalam bantahannya menarik pihak-pihak sebagai berikut:

- Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., sebagai Notaris pembuat Akta Pengalihan Piutang (cessie) Nomor 93 Tanggal 5 Mei 2017, dengan alasan karena dalam petitumnya Pembantah memohon agar akta tersebut dibatalkan;
- Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., sebagai PPAT yang membuat APHT Nomor : 42/2007 tanggal 9 Juli 2007, dengan alasan karena Pembantah dalam petitumnya memohon agar akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Yosef Sudikbyo, S.H., sebagai PPAT yang membuat APHT Nomor : 29/2012 tanggal 22 November 2012, dengan alasan karena Pembantah dalam petitumnya memohon agar akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi *a quo* akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung No.305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, mempunyai kaidah hukum bahwa hanya Penggugatlah yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam Surat Gugatannya dan hakim tidak berwenang tentang hal ini;

Menimbang, bahwa mengacu yurisprudensi tersebut yang kemudian dihubungkan dengan gugatan bantahan Pembantah, maka merupakan hak Pembantah untuk menarik siapa saja pihak-pihak sebagai Terbantah dalam gugatan bantahannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap permohonan Pembantah dalam petitumnya yang memohon Akta Pengalihan Piutang (cessie) Nomor 93 Tanggal 5 Mei 2017 untuk dibatalkan serta APHT Nomor : 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 dan APHT Nomor : 29/2012 tanggal 22 November 2012 untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan mengacu ketentuan dalam Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUHPerdara, dapat dinilai bahwa akta-akta tersebut telah mempunyai nilai pembuktian yang sempurna tentang apa yang termuat



didalamnya, sehingga tidak memerlukan keterangan dari Notaris maupun PPAT yang membuat akta-akta tersebut, namun untuk mengetahui sejauh mana hubungan hukum antara Para Pihak dengan akta-akta dimaksud, apakah saling mempunyai keterkaitan dan kapasitas dalam perkara *a quo*, hal tersebut sudah merupakan materi pembuktian pokok perkara, dengan demikian patut dan beralasan hukum eksepsi angka 5 dinyatakan ditolak;

6. Perlawanan/bantahan tidak terang dan isinya tidak jelas (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi angka 6, Terbantah pada pokoknya mendalilkan bahwa bantahan yang diajukan oleh Pembantah isinya kabur atau tidak jelas dengan alasan sebagai berikut:

- Pembantah tidak dapat menjelaskan proses eksekusi yang diajukan oleh Terbantah adalah cacat hukum atau melawan hukum;
- Perlawanan/bantahan tidak memiliki dasar fakta yang tepat karena Pembantah tidak mengungkapkan dengan sebenar-benarnya bahwa Turut Terbantah I telah cedera janji (wanprestasi) terhadap Terbantah sehingga Terbantah mengajukan permohonan eksekusi;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi *a quo* akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati bantahan yang diajukan oleh Pembantah, dapat diketahui bahwa pada pokoknya Pembantah mendalilkan merasa bingung, keberatan dan dirugikan atas adanya sita eksekusi yang mengandung cacat formil yang dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Cikarang yang telah meletakkan Sita Eksekusi terhadap "Objek Eksekusi" *a quo* yang merupakan milik Pembantah, sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 6/Del.Eks.Sita/2020/PN Ckr Jo. Nomor : 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 16 Desember 2020 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 6/Del.Eks.Sita/2020/PN Ckr, Jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 24 Juli 2020;

Menimbang, bahwa atas dalil tersebut diatas, Terbantah menganggap bahwa dalil Pembantah adalah dalil yang mengada-ada karena Pembantah selaku Termohon Eksekusi III telah dipanggil secara sah dan patut dalam proses Aanmaning (Teguran) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dan Pembantah juga telah mengetahui bahwa telah terjadi proses eksekusi hak tanggungan milik Pembantah yang diakibatkan oleh tindakan cidera janji (wanprestasi) dari Turut Terbantah I;



Menimbang, bahwa atas keadaan saling berbantah tersebut, Majelis Hakim menilai untuk mengetahui apakah proses eksekusi yang diajukan oleh Terbantah terhadap obyek eksekusi dengan alas hak Sertipikat Hak Guna bangunan (SHGB) Nomor 843/Pasirsari adalah sah menurut hukum, harus diperiksa alat bukti yang diajukan Para Pihak, oleh karenanya materi eksepsi ini dipandang sudah merupakan materi pembuktian pokok perkara, dengan demikian patut dan beralasan hukum eksepsi angka 6 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap yurisprudensi yang diajukan oleh Terbantah dalam seluruh dalil eksepsinya dinilai tidak relevan dengan dalil eksepsi yang diajukan Terbantah sehingga patut dikesampingkan;

Menimbang, berdasarkan segala uraian pertimbangan perihal eksepsi dari Terbantah sebagaimana telah diuraikan dan dipertimbangkan satu persatu tersebut diatas, maka terhadap eksepsi dari Terbantah ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan bantahan Pembantah yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa pada hari Jumat tanggal 18 Desember 2020, Pengadilan Negeri Cikarang telah meletakkan Sita Eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat seluas 864 M2 sesuai dengan SHGB No.843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998, terdaftar atas nama PT Este Komindo (Pembantah) untuk selanjutnya disebut sebagai "Obyek Eksekusi";
- Bahwa sita eksekusi terhadap obyek sengketa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 6/Del.Eks.Sita/2020/PN Ckr jo Nomor : 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 16 Desember 2020 jo Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 6/Del.Eks.Sita/2020/PN Ckr jo Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 24 Juli 2020;
- Bahwa permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terbantah berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2983/2007 Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Bekasi tanggal 23 Juli 2007 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 42/2007 tanggal 9 Juli 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Irma Devita Purnamasari, S.H., MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi jo Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11087/2012 peringkat II

Halaman 104 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(kedua) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 4 Desember 2012 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 29/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Yosef Sudikbyo, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bekasi;

- Bahwa Terbantah membeli piutang dari PT. bank Permata Tbk, berkedudukan di Jakarta sebagaimana dalam Akta Pengalihan Piutang (Cessie) (Pengalihan) Tanggal 5 Mei 2017 Nomor: 93 yang dibuat dihadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;
- Bahwa Pembantah mengajukan bantahan *a quo* kepada Pengadilan Negeri Cikarang berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum Pasal 100 Reglement op de Rechtsvordering (Rv), Pasal 378 Rv, Pasal 381 Rv, Pasal 195 ayat (6) HIR dan SEMA Nomor 1 Tahun 2010 Tanggal 04 Februari 2010 Tentang Permintaan Bantuan Eksekusi;
- Bahwa Pembantah adalah pemilik sah atas Tanah dan Bangunan terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat seluas 864 M2 sesuai SHGB No.843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998, terdaftar atas nama PT. Este Komindo (Pembantah);
- Bahwa awalnya Turut Terbantah I meminjam asset milik Pembantah yaitu objek eksekusi untuk modal kerja yang kemudian dijadikan jaminan pembayaran fasilitas kredit Turut Terbantah I pada Terbantah;
- Bahwa Pembantah memberikan peminjaman objek eksekusi tersebut karena adanya janji dari Turut Terbantah I untuk mengembalikan obyek eksekusi kepada Pembantah;
- Bahwa awalnya proyek yang dikerjakan oleh Turut Terbantah I pada tahun 2012 dan 2013 berjalan lancar, namun pada tahun 2014 terdapat permasalahan yang mengakibatkan Turut Terbantah I mengalami distabilitas keuangan dan mengalami keterlambatan dalam menyelesaikan kewajiban pembayaran angsurannya;
- Bahwa pada hari Jum'at tanggal 18 Desember 2020, Pembantah dikejutkan dengan adanya sita eksekusi yang dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Cikarang yang telah meletakkan Sita Eksekusi terhadap obyek eksekusi;
- Bahwa Pembantah sangat keberatan dan dirugikan atas dilakukannya sita eksekusi yang mengandung cacat hukum tersebut, mengingat

Halaman 105 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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)



kedudukan dan kepentingan hukum Pembantah adalah sebagai Termohon Eksekusi III dan Pemilik yang sah atas obyek eksekusi;

- Bahwa Terbantah sebagai pihak pembeli piutang dari Bank Permata belum melakukan pendaftaran terkait cessie piutang tersebut sebagaimana Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 94 ayat (1) dan (2) huruf e Jo. Pasal 121 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa oleh karena Terbantah selaku Kreditor baru belum melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan tersebut sebagaimana diwajibkan peraturan perundang-undangan tersebut diatas, maka secara hukum cessie tersebut belum berlaku bagi pihak ketiga (in casu Pembantah) dan Terbantah tidak memiliki legal standing dan/atau tidak memiliki kapasitas bertindak sebagai Pemohon Eksekusi Hak Tanggungan dan/atau Pemegang Hak Tanggungan;
- Bahwa Akta Pengalihan Piutang (cessie) tanggal 5 Mei 2017 Nomor : 93 yang dibuat dihadapan Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta ternyata mengandung cacat hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan saat ini masih sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam register perkara Nomor 33/PDT.G/2020/PN Jkt.Pst., tanggal 5 Mei 2020;

Menimbang, bahwa Terbantah dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa proses eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan Terbantah telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Ketua Pengadilan Negeri Tangerang telah menerbitkan Penetapan No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 8 Mei 2020 yang pada intinya mengabulkan permohonan Aanmaning dan dalam penetapan tersebut disebutkan bahwa nilai kewajiban yang harus diselesaikan oleh Turut Terbantah I adalah sebesar Rp23.448.474.376,00 (dua puluh tiga miliar empat ratus empat puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh empat ribu tiga ratus tujuh enam Rupiah);
- Bahwa karena Aanmaning tersebut Pembantah dan Turut Terbantah I tidak menyelesaikan kewajibannya kepada Terbantah, maka Terbantah mengajukan Permohonan Sita Eksekusi kepada Ketua Pengadilan

Halaman 106 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Negeri Tangerang hingga diterbitkan Penetapan Sita No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN Tng tanggal 24 Juli 2020;
- Bahwa karena salah satu objek sita yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cikarang, Ketua Pengadilan Negeri Tangerang telah memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk memohon bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang tersebut untuk melakukan sita eksekusi;
 - Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Cikarang menerbitkan Penetapan Sita No. 6/Del.Eks.Sita/2020/PN Ckr jo No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 16 Desember 2020, terhadap Objek Perkara yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cikarang dan telah meletakkan sita eksekusi berdasarkan Berita Acara Penyitaan Eksekusi No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 10 September 2020, Berita Acara Sita Eksekusi No. 6/Del.Eks.Sita/2020/PN Ckr jo. No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 18 Desember 2020;
 - Bahwa Pembantah baru mengetahui adanya sita eksekusi yang dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Cikarang merupakan suatu pernyataan yang mengada-ada karena Pembantah selaku Termohon Eksekusi III telah dipanggil secara sah dan patut dalam proses Aanmaning (Teguran) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dan Pembantah dianggap telah mengetahui bahwa telah terjadi proses eksekusi hak tanggungan milik Pembantah yang diakibatkan oleh tindakan cidera janji (wanprestasi) dari Turut Terbantah I;
 - Bahwa dalam bahwa Pasal 6 Perubahan Pernyataan Kembali Syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan yang ditandatangani oleh PT Bank Permata Tbk dengan Direktur Turut Terbantah I terdapat klausul mengenai pengalihan hak tagih;
 - Bahwa Akta Cessie No. 93/2017 sama sekali tidak mengandung cacat hukum maupun tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena kedudukan hukum Terbantah adalah sebagai pembeli piutang milik PT Bank Permata Tbk., terhadap Turut Terbantah I melalui Akta Cessie No. 93/2017. Untuk memenuhi ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, Perjanjian Cessie tersebut telah diberitahukan kepada Turut Terbantah I melalui Surat No. 022/SAM-PHOENIX/V/2017 Perihal: Pemberitahuan Pengalihan tanggal 5 Mei 2017;

Halaman 107 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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 Terbantah telah memenuhi ketentuan Pasal 16 UU Hak Tanggungan dan telah mendaftarkan beralihnya hak tanggungan kepada Kantor Pertanahan, oleh karenanya Terbantah merupakan Pemegang Hak Tanggungan yang sah dan berhak untuk melakukan eksekusi hak tanggungan milik Pembantah;
- Bahwa Pengikatan Hak Tanggungan tersebut merupakan jaminan dari adanya Akta Cessie 93/2017 jo. Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan yang telah mengikat antara Terbantah dan Turut Terbantah I;
- Bahwa Pembantah dengan iktikad buruknya mencoba membatalkan Akta Cessie No. 93/2017 dan juga SHT Peringkat I No. 2983/2007 tanggal 23 Juli 2007 dan meminta tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutoria SHT Peringkat II No. 11087/2012 tanggal 4 Desember 2012;
- Bahwa Pembantah telah memberikan kebendaan miliknya sebagai jaminan, yang dapat dilakukan penjualan dimuka umum apabila Turut Terbantah I melakukan cedera janji (wanprestasi) terhadap Terbantah; Menimbang, bahwa Turut Terbantah dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:
 - Bahwa Terbantah adalah pihak pembeli piutang dari bank Permata dan belum melakukan pendaftaran cessie piutang tersebut berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
 - Bahwa kewajiban pendaftaran peralihan hak tanggungan ditegaskan kembali berdasarkan ketentuan Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) huruf e jo. Pasal 121 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997);
 - Bahwa dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 41 tanggal 18 Juni 2007 yang dibuat di hadapan Ny. Pudji Rejeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Perubahan Kedupuluh Delapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 18 Tanggal 21 Maret 2016, yang dibuat di hadapan Elly Halida, S.H. notaris di Tangerang, ternyata tidak ada klausul yang memperjanjikan perihal pengalihan piutang, sehingga Akta Cessie tersebut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga sudah sepatutnya dibatalkan;

Halaman 108 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Pengadilan Negeri Cikarang telah meletakkan Sita Eksekusi atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat seluas 864 M2 sesuai dengan SHGB No.843/Pasirsari tertanggal 11 Desember 1998, terdaftar atas nama PT Este Komindo (Pembantah);
- Bahwa sita eksekusi atas obyek sengketa didasarkan Penetapan Sita No. 6/Del.Eks.Sita/2020/PN Ckr jo. No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 16 Desember 2020 dan sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi No. 6/Del.Eks.Sita/2020/PN Ckr jo. No. 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 18 Desember 2020;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas diketahui yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah “Apakah Pembantah adalah Pembantah yang benar sehingga berhak atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan SHGB No.843/Pasirsari, tanggal 11 Desember 1998, atas nama PT. Este Komindo?”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Para Pihak berkewajiban untuk membuktikan pokok persengketaan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan alat bukti sebagaimana diatur dalam ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, oleh karenanya seluruh alat bukti tersebut patut dianggap mempunyai nilai pembuktian dan dapat dipertimbangkan sepanjang memiliki relevansi dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan legal standing Pembantah dalam mengajukan bantahan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bantahan serta jawab jinawab Para Pihak yang dihubungkan dengan bukti surat T-4 s/d T-32 berupa Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 1 sampai dengan akta perubahan ke-28, dapat diketahui bahwa PT Bank Permata Tbk telah memberikan fasilitas pinjaman/kredit kepada Turut Terbantah I (PT AJN Solusindo);

Menimbang, bahwa berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tersebut, dihubungkan dengan bukti surat P-2, T-33, T-34, T-35, T-36 dan T-37, dapat diketahui bahwa salah satu Penjamin dari pinjaman Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbantah I kepada PT Bank Permata adalah Pembantah (PT Este Komindo) dengan jaminan yang diberikan Pembantah adalah tanah dan bangunan milik Pembantah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 843/Pasirsari, yang kemudian telah dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No. 42/2007, tanggal 9 Juli 2007, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Irma Devita Purnamasari, S.H., Mkn. jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 2983/2007, tanggal 23 Juli 2007, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Kedua (II) No. 29/2012, tanggal 22 Nopember 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Yosef Sudikbyo, S.H., jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 11087/2012, tanggal 4 Desember 2012, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;

Menimbang, bahwa pemberian jaminan Pembantah kepada Turut Terbantah I sebagaimana bukti surat T-4 s/d T-32 berupa Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 1 sampai dengan akta perubahan ke-28, dengan diwakili oleh Tn. Andi Hartawan Sardjito selaku Direktur Utama yang telah mendapat persetujuan dari Tn. Susanto Hartanto, S.H., selaku Komisaris Utama PT Este Komindo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai diatas dengan mengacu ketentuan dalam Pasal 195 ayat (6) HIR jo Pasal 378 Rv, maka Pembantah sebagai pemilik tanah dan bangunan dengan alas hak berupa SHGB No.843/Pasirsari, tanggal 11 Desember 1998, dinilai memiliki legal standing menjadi Pembantah dalam perkara ini;

Menimbang, selanjutnya terhadap pokok persengketaan yaitu “Apakah Pembantah adalah Pembantah yang benar sehingga berhak atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan SHGB No.843/Pasirsari, tanggal 11 Desember 1998, atas nama PT. Este Komindo?”, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 613 KUHPerdata dapat dijadikan dasar dalam pengalihan piutang (cessie) yang mengatur bahwa “Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-1 berupa Akta Pengadlihan Piutang (Cessie) Nomor 93/2017, tanggal 5 Mei 2017, yang dibuat

Halaman 110 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh dan dihadapan Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., dapat diketahui bahwa PT Bank Permata Tbk telah mengalihkan kepada Terbantah (Molucca Holding S.A.R.L) piutang beserta segala hak dan kewajiban yang melekat pada piutang tersebut yang timbul atau ada hubungannya dengan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 41 tanggal 18 Juni 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H., sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Perubahan ke-28 (vide bukti surat T-4 s/d T-32);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat T-2 berupa Pemberitahuan Pengalihan tanggal 5 Mei 2017, dapat diketahui bahwa PT Bank Permata Tbk telah memberitahukan pengalihan tagihan kepada Terbantah terhadap seluruh tagihan termasuk hak untuk menerima pembayaran berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 41, tanggal 18 Juni 2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H., sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Perubahan Keduapuluh Delapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 18 tanggal 21 Maret 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Elly Halida, S.H.;

Menimbang, bahwa mengacu batasan sebagaimana dalam Pasal 613 KUHPdata, cessie sebenarnya tidak perlu persetujuan dari Debitur (in casu Turut Terbantah I) dan oleh karena PT Bank Permata Tbk telah melakukan pengalihan piutang beserta segala hak dan kewajiban yang melekat pada piutang tersebut yang timbul atau ada hubungannya dengan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 41 tanggal 18 Juni 2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H., sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Perubahan Keduapuluh Delapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 18 tanggal 21 Maret 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Elly Halida, S.H., maka hak milik atas tagihan atas nama Turut Terbantah I (PT AJN Solusindo) seketika pula telah pindah kepemilikannya dari semula kreditur asal PT Bank Permata Tbk menjadi kreditur baru yaitu Terbantah (Molucca Holding S.A.R.L);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat T-34 dan T-36, dapat diketahui pula terhadap Sertipikat Hak Tanggungan No. 2983/2007, tanggal 23 Juli 2007, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, saat ini telah beralih pemegang hak tanggungan yang terdaftar menjadi atas nama Terbantah dengan sebab perubahan Cessie HT.2983/2007, berdasarkan Akta Pengalihan Piutang Nomor 93/2017, tanggal 5 Mei 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan oleh Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., demikian pula adanya terhadap Sertipikat Hak Tanggungan No. 11087/2012, tanggal 4 Desember 2012,

Halaman 111 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, telah beralih pemegang hak tanggungan yang terdaftar menjadi atas nama Terbantah dengan sebab perubahan Cessie HT.11087/2012, berdasarkan Akta Pengadilhan Piutang Nomor 93/2017, tanggal 5 Mei 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan oleh Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn.;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1243 KUHPdata disebutkan "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya". Untuk mengetahui sejak kapan salah satu pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dinyatakan wanprestasi, maka secara patut dilakukan peringatan kepada pihak yang diduga wanprestasi oleh kreditur. Berdasarkan rangkaian pertimbangan diatas dapat dijelaskan unsur-unsur wanprestasi sebagai berikut:

1. Ada perjanjian yang disepakati oleh para pihak;
2. Ada pihak yang melanggar perjanjian atau tidak melaksanakan prestasi yang sudah diperjanjikan;
3. Adanya peringatan atas perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa adapun bentuk-bentuk perbuatan yang dapat dikelompokkan sebagai wanprestasi yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan, atau;
2. Melaksanakan prestasi yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan (tidak memenuhi prestasi dengan sempurna), atau;
3. Melaksanakan prestasi yang diperjanjikan tetapi tidak tepat waktu (terlambat memenuhi prestasi), atau;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa dari batasan mengenai wanprestasi diatas, selanjutnya dipertimbangkan mengenai perbuatan Turut Terbantah I yang didalilkan Terbantah sebagai wanprestasi (cedera janji) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-38 s/d T-45, dapat diketahui bahwa Terbantah telah berulang kali memperingatkan kepada Turut Terbantah I untuk memenuhi kewajibannya yang termuat dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 41 tanggal 18 Juni 2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H., sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Perubahan Keduapuluh Delapan Perjanjian Pemberian

Halaman 112 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fasilitas Perbankan Nomor 18 tanggal 21 Maret 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Elly Halida, S.H., namun faktanya Turut Terbantah I tidak pula memenuhi prestasi yang diperjanjikan yaitu membayar/melunasi pinjamannya, dengan demikian Turut Terbantah I dinilai telah melakukan wanprestasi (cedera janji) kepada Terbantah;

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dalam Pasal 6 mengatur bahwa "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", selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (1) menegaskan bahwa apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat 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 mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;
- menimbang, bahwa

Menimbang, bahwa mengacu ketentuan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf b sebagaimana tersebut diatas, maka pelaksanaan eksekusi lelang dapat juga dilakukan berdasarkan titel eksekutorial, yang mana dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menjelaskan bahwa "Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan", maka eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial, dilakukan oleh Ketua Pengadilan dengan mengikuti hukum acara perdata yaitu harus melalui tahapan anmaning dan penyitaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-65 dan T-66, dapat diketahui bahwa Terbantah sebagai pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No. 42/2007, tanggal 9 Juli 2007, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Irma Devita Purnamasari, S.H., Mkn. jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 2983/2007, tanggal 23 Juli 2007, yang

Halaman 113 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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

diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Kedua (II) No. 29/2012, tanggal 22 Nopember 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Yosef Sudikbyo, S.H., jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 11087/2012, tanggal 4 Desember 2012, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, telah mengajukan permohonan pelaksanaan aanmaning kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Tangerang telah mengeluarkan Penetapan Nomor 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 8 Mei 2020, yang pada pokoknya memberikan teguran kepada Turut Terbantah I dan Pembantah sebagai Para Termohon Eksekusi untuk melunasi kewajibannya membayar hutang sejumlah Rp23.448.474.376,00 (dua puluh tiga miliar empat ratus empat puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh empat ribu tiga ratus tujuh enam Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-67 dan T-68, dapat diketahui bahwa oleh karena Turut Terbantah I dan Pembantah sebagai Para Termohon Eksekusi tidak memenuhi kewajibannya kepada Terbantah selaku Pemohon Eksekusi, maka Terbantah mengajukan permohonan pelaksanaan sita eksekusi hak tanggungan, sehingga Ketua Pengadilan Negeri Tangerang mengeluarkan Penetapan Nomor 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 24 Juli 2020, yang salah satu isinya adalah memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang untuk memohon bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang agar memerintahkan salah seorang pegawainya yang berwenang dengan dibantu oleh 2 (dua) orang saksi melakukan sita eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan SHGB No.843/Pasirsari, tanggal 11 Desember 1998, atas nama PT. Este Komindo;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-69, dapat diketahui bahwa Ketua Pengadilan Negeri Cikarang mengeluarkan Penetapan Nomor 6/Del.Eks/2020/PN Ckr jo Nomor 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 18 Oktober 2021, yang pada pokoknya agar Panitera Pengadilan Negeri Cikarang atau wakilnya sebagai Juru Sita untuk melakukan lelang atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan SHGB No.843/Pasirsari, tanggal 11 Desember 1998, atas nama PT. Este Komindo, dan kemudian berdasarkan bukti surat T-70, dapat diketahui bahwa dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 6/Del.Eks/2020/PN Ckr

Halaman 114 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr

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

jo Nomor 104/PEN.EKS/APHT/2020/PN.TNG, tanggal 18 Desember 2020, telah dilakukan sita eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan mengenai pokok persengketaan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Terbantah (Molucca Holding S.A.R.L) adalah pihak yang paling berhak atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kawasan Industri Jababeka II Blok OO Nomor 3.H., Desa Pasirsari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, sesuai dengan SHGB No.843/Pasirsari, tanggal 11 Desember 1998, atas nama PT. Este Komindo dan telah pula melakukan tahapan eksekusi hak tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dengan demikian Pembantah (PT Este Komindo) dapat dinilai sebagai Pembantah yang tidak benar dan tidak berhak atas obyek sengketa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum yang dimohonkan oleh Pembantah seperti terurai dalam gugatan bantahannya dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena dasar gugatan bantahan Pembantah didasarkan dalil bahwa Pembantah adalah Pembantah yang benar dan berhak atas obyek sengketa, namun dalam pokok persengketaan perkara *a quo* nyatanya terbukti bahwa Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar dan tidak berhak pula atas obyek sengketa perkara *a quo*, maka terhadap petitum angka 1 s/d angka 11 yang dimohonkan Pembantah sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan Pembantah dinilai tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan bantahannya, dengan demikian patut dan beralasan hukum terhadap gugatan bantahan dari Pembantah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti, selain yang telah dipertimbangkan dalam putusan *a quo*, menurut pandangan Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan bantahan Pembantah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Pembantah dihukum membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan yang terdapat dalam Hukum Acara Perdata/HIR dan KUHPerdata, serta ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Ekspesi :

- Menolak eksepsi Terbantah untuk seluruhnya;

Halaman 115 dari 116 Halaman Putusan Perdata Nomor 338/Pdt.Bth/2020/PN Ckr



Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pembantah membayar biaya perkara yang sampai dengan hari ini ditetapkan sejumlah Rp5.390.000,00 (Lima juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari **Senin**, tanggal **12 Desember 2022**, oleh kami, **Chandra Ramadhani, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Maria Krista Ulina Ginting, S.H., M.Kn.** dan **Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Jum'at**, tanggal **16 Desember 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan didampingi oleh Hakim Anggota yang sama, dengan dibantu **Urip Sarjianto, S.H.** Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Terbantah dan Kuasa Turut Terbantah I dan tanpa dihadiri oleh Pembantah dan Turut Terbantah II;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Maria Krista Ulina Ginting, S.H., M.Kn.

Chandra Ramadhani, S.H., M.H.

Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H.

Panitera Pengganti,

Urip Sarjianto, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Pemberkasan	:	Rp	75.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp	3.975.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp	30.000,00;
5. Materai	:	Rp	10.000,00;
6. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp	10.000,00;
8. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.250.000,00;
Jumlah	:	Rp	5.390.000,00;

(Lima juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah)