



PUTUSAN

Nomor 645 / PDT / 2018 / PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- 1. Tim Kurator PT. Effendi Textindo (dalam pailit)**, beralamat di STC Senayan Lantai 4, Unit 1001, Jl. Asia Afrika, Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yakni Edi Yani, S.H., Yasen, S.H. dan Saiful Hadi, S.H. para Advokad pada Law Firm Edi Yani & Partners, berkedudukan di Pamulang Estate Jalan Semangka 4 Blok L-1 Nomor 9 Pamulang Timur Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 April 2017, selanjutnya disebut **Pembanding semula Tergugat I**;
- 2. PT Innovindo Bumi Mandiri**, beralamat di Jalan Pluit Utara Raya No. 11 A, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yakni M. Alexander Weenas, S.H., Reza Herlambang, S.H. dan Debora Wenas, SH., para Advokad, berkedudukan di House of Glow, Pesona Georgia Blok TA 4/30, Kota Wisata Cibubur Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2017, selanjutnya disebut **Pembanding semula Tergugat II**;
- 3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong**, beralamat di Ruko Crystal Lane No. 55, Jl. Bhayangkara, Alam Sutera, Serpong Utara, Tangerang Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya:
 - Salbiah, S.H. Kepala Bidang Kepatuhan Internal, Hukum dan Informasi pada Kanwil DJKN Banten;
 - Sigit Prasetyo Nugroho, S.E., M.H. Kepala KPKNL Serpong;
 - Justinus Benni Indrianto, S.H. Kepala Seksi Bantuan Hukum pada Kanwil DJKN Banten;
 - Nenden Maya Rosmala Dewi, S.H., M.H. Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Serpong;
 - Rinto Arizandi Saputro, S.H. Pelaksana pada KPKNL Serpong;
 - Richard Nadeak, S.H. Pelaksana pada KPKNL Serpong;
 - Eka Novianti, Pelaksana pada KPKNL Serpong;
 - Rina Setyarini, Pelaksana pada KPKNL Serpong;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

M E L A W A N :

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

Halaman 2 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca berka perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 April 2017, Nomor 12286/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr., dalam perkara para pihak tersebut diatas;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

10. Bahwa berdasarkan Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit yang dimuat dalam media cetak nasional KOMPAS tertanggal 7 September 2015, halaman 34 ("Pengumuman Lelang"), Penggugat mengetahui fakta-fakta sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas harta PT Effendi Textindo, yaitu sebagai berikut:

- (i) PT Effendi Textindo saat ini ternyata telah berada dalam keadaan pailit, untuk selanjutnya dalam gugatan *a quo* disebut sebagai "PT Effendi Textindo (Dalam Pailit)".
- (ii) Tergugat I adalah Tim Kurator yang ditunjuk untuk melakukan pembebasan harta pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit).
- (iii) Turut Tergugat I adalah badan / lembaga pemerintah yang ditunjuk untuk melaksanakan penjualan umum secara lelang atas harta pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) dan dilaksanakan pada tanggal 14 September 2015.



(iv) Salah satu harta pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) yang dijadikan sebagai objek lelang adalah sebidang tanah dengan luas total 79.632 m² berikut bangunan bekas pabrik tekstil yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Industri Raya IV, Blok AG No. 1, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten, yang tercatat dalam bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10 (Sisa), untuk selanjutnya disebut sebagai "HGB No. 10 (Sisa)" atau "Objek Lelang".

11. Bahwa setelah melakukan penelusuran lebih lanjut, Penggugat kemudian memperoleh informasi lelang sebagaimana dimaksud pada Pengumuman Lelang di atas, ternyata telah selesai dilaksanakan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 14 September 2015 yang lalu, dan telah pula ditetapkan pemenang lelangnya, yaitu Tergugat II.

12. Bahwa setelah Penggugat melakukan pengecekan langsung di lapangan atas HGB No. 12 dan HGB No. 01371, Penggugat kemudian menyadari bahwa kedua bidang tanah HGB yang dimiliki Penggugat tersebut ternyata berada di dalam satu areal pabrik, dimana keseluruhan areal pabrik tersebut dianggap oleh Para Tergugat sebagai bagian dari areal HGB No. 10 yang menjadi Objek Lelang.

13. Bahwa dasar Penggugat dalam mengemukakan fakta mengenai turut dianggarnya atau terikutnya HGB No. 12 dan HGB No. 01371 sebagai bagian dari areal HGB No. 10 adalah karena kedua bidang tanah tersebut dipagari dalam satu kawasan pabrik dimana di atasnya terdapat mesin-mesin dan peralatan yang juga turut dilelang (turut menjadi Objek Lelang). Dengan kondisi tersebut di atas, maka secara langsung Penggugat telah kehilangan akses atas kedua HGB yang telah dimiliki dan dikuasainya tersebut.

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



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

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

16. Bahwa dengan turut masuknya HGB No. 12 dan HGB No. 01371 sebagai Objek Lelang yang dijual kepada Tergugat II, menunjukkan suatu fakta yang tidak terbantahkan bahwa Tergugat I telah lalai dalam melakukan inventarisasi terhadap harta kekayaan PT Effendi Textindo (Dalam Pailit). Dan kelalaian Tergugat I tersebut telah merugikan kepentingan Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah atas HGB No. 12 dan HGB No. 01371, karena Penggugat telah kehilangan akses terhadap kedua bidang tanah yang telah dimiliki dan dikuasainya tersebut.

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

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

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



Pasal 1365 jo. 1366 KUH Perdata, tanpa terlepas dari pertanggungjawaban secara pidana.

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

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

19. Bahwa sebagaimana yang tercantum dengan jelas pada Pengumuman Lelang, Turut Tergugat I merupakan pelaksana lelang terhadap HGB No. 10 (Sisa) beserta objek lelang lainnya atas prakarsa dari Tergugat I dalam rangka pemberesan harta pailit dari PT Effendi Textindo (Dalam Pailit).

20. Bahwa sebelum pelaksanaan kegiatan lelang tersebut, Tergugat I ternyata telah memberikan data yang tidak benar kepada Turut Tergugat I. Apabila Tergugat I menyerahkan data (informasi) yang benar kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat I tentunya akan mengetahui bahwa di dalam areal pabrik yang disebut Tergugat I sebagai HGB No. 10 (Sisa) secara faktual terdapat HGB No. 12 dan HGB No. 01371 yang letaknya memang berhimpitan langsung dengan (bahkan terkurung dalam) HGB No. 10 (Sisa) tersebut.

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

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



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

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

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

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

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

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, HGB No. 12 dan HGB No. 01371 ikut termasuk atau disatukan secara faktual dengan Objek Lelang yang kemudian dibeli oleh Tergugat II melalui proses lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas prakarsa dari Tergugat I.
27. Bahwa setelah dibelinya Objek Lelang oleh Tergugat II, Penggugat mendapati kenyataan akses Penggugat menuju HGB No. 12 dan HGB No. 01371 menjadi tidak ada. Hal tersebut dikarenakan satu-satunya akses menuju kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut adalah hanya dengan melalui Objek Lelang yang saat ini dipagari dan dikuasai oleh Tergugat II.
28. Bahwa akibat hilangnya akses bagi Penggugat menuju HGB No. 12 dan HGB No. 01371 tersebut, Penggugat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah HGB No. 12 dan HGB No. 01371 secara ekonomis. Padahal, kedua bidang tanah tersebut terletak di lokasi yang sangat strategis untuk menjalankan kegiatan ekonomi (bisnis), khususnya manufaktur.
29. Bahwa tidak dapat dimanfaatkannya kedua bidang tanah tersebut mengakibatkan Penggugat menderita kerugian, baik materiil maupun immateriil yang akan Penggugat uraikan pada bagian selanjutnya dalam Gugatan ini.
30. Bahwa penghilangan akses Penggugat terhadap bidang tanah HGB No. 12 dan HGB No. 01371 tersebut hingga menyebabkan Penggugat menderita kerugian yang sangat besar, jelas-jelas bertentangan dengan asas fungsi sosial tanah yang tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat atau orang lain. Adapun asas tersebut diakomodir dalam ketentuan hukum yang telah berlaku sejak zaman kolonial Belanda yaitu Pasal 667 KUH Perdata yang mengatur sebagai berikut:

“Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya.”
31. Bahwa setelah diberlakukannya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UU Pokok Agraria”), fungsi

Halaman 10 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



sosial atas suatu bidang tanah juga semakin ditegaskan dalam ketentuan hukum Pasal 6 UU Pokok Agraria yang mengatur sebagai berikut:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

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

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

33. Bahwa akibat rangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Penggugat tidak dapat memanfaatkan bidang-bidang tanah HGB No. 12 dan HGB No. 01371 milik Penggugat, sehingga secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
34. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat akibat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah HGB No. 12 dapat dinilai sebesar Rp.3.222.180.000,- (tiga milyar dua ratus dua puluh dua juta seratus delapan puluh ribu Rupiah), sedangkan akibat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah HGB No. 01371 dapat dinilai sebesar Rp.188.136.000,- (seratus delapan puluh delapan juta seratus tiga puluh enam ribu Rupiah) yang mana uraian jumlah kerugian tersebut akan terbukti saat persidangan pembuktian dalam perkara *a quo*.
35. Bahwa tidak hanya kerugian materiil, Penggugat pun mengalami kerugian immateriil akibat perasaan resah yang menyita waktu, tenaga dan pikiran sehubungan dengan perbuatan Para Tergugat, yang sesungguhnya tidak ternilai dengan uang, namun untuk memenuhi gugatan ini kiranya dapat dinilai sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).



36. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka Tergugat I dan Tergugat II wajib membayar ganti rugi atas kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat tersebut di atas secara tanggung renteng sebesar Rp.103.410.316.000,- (seratus tiga milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah).
37. Bahwa untuk memaksa agar Tergugat I dan Tergugat II beriktikad baik dalam kewajibannya, maka sudah cukup alasan untuk membebaskan bunga sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata *jo. Staatsblaad* 1848 No. 22 sebesar 6% (enam persen) dari Rp.103.410.316.000,- (seratus tiga milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah) setiap tahunnya kepada Tergugat II dan Tergugat II.

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

38. Bahwa guna mencegah kerugian yang lebih besar bagi Penggugat sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memutus dalam provisi yang memerintahkan Para Tergugat, kuasanya, atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun, untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum, antara lain khususnya sebagai berikut:
- (i) Agar Tergugat I tidak melakukan pembagian hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;
 - (ii) Agar Tergugat II tidak memindahkan mesin-mesin dan peralatan yang terletak di dalam pabrik PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) yang menjadi Objek Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;
 - (iii) Agar Turut Tergugat I tidak menerbitkan risalah hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015, dalam bentuk apapun kepada siapapun;
 - (iv) Agar Turut Tergugat II tidak melakukan atau menerima pendaftaran tanah HGB No. 10 (Sisa), HGB No. 12 dan HGB No. 01371 terkait



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;

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

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

- (i) STC Senayan Lt. 4, Unit 1001, Jl. Asia Afrika, Jakarta;
- (ii) Jl. Tidar 28 II, Surabaya;
- (iii) Jl. Pluit Utara Raya No. 11A, Kel. Pluit, Kec. Penjaringan Utara, Jakarta;

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

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

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

Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat.
2. Memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, Kuasanya, atau pihak yang mewakilinya atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang darinya, atau pihak manapun, untuk tidak melakukan tindakan-tindakan hukum, antara lain khususnya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) pada tanggal 14 September 2015, yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong dilakukan secara melawan hukum;
4. Menyatakan batal demi hukum hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) pada tanggal 14 September 2015 yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong dan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Penggugat telah menderita kerugian sebesar Rp.103.410.316.000,- (seratus tiga milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah) akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang terdiri dari kerugian materiil sebesar Rp.3.222.180.000,- (tiga milyar dua ratus dua puluh dua juta

Halaman 14 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seratus delapan puluh ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.103.410.316.000,- (seratus tiga milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar bunga sebesar 6 % (enam persen) dari Rp.103.410.316.000,- (seratus tiga milyar empat ratus sepuluh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah) per tahun terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan pembayaran lunasnya kepada Penggugat;
8. Menghukum Turut Tergugat I untuk melakukan segala tindakan dan upaya yang diperlukan untuk membatalkan hasil Lelang Eksekusi Harta Pailit PT Effendi Textindo (Dalam Pailit) pada tanggal 14 September 2015, yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong dan segala akibat hukumnya
9. Menyatakan permohonan Provisi, Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau Sita Persamaan/Perbandingan (*Vergelijkend Beslag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini sah dan berharga;
10. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, upaya hukum banding maupun kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo*.

Atau;

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

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

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat I menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil Gugatan

Halaman 15 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang secara terang dan jelas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I dalam Eksepsi ini;

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

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

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

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

2.4. Bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut diatas seharusnya Gugatan Penggugat diajukan kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, karena pelaksanaan penjualan lelang eksekusi harta pailit terhadap salah satu obyek lelang berupa sebidang tanah dengan total luas tanah 79.632 M2 (tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) berikut bangunan Eks. Pabrik yang berdiri diatas nya, terletak di Jalan Industri Raya IV, Blok AG Nomor 1, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) a.n. PT. Effendi Textindo, berkedudukan di Tangerang, yang diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation, berdasarkan Putusan

Halaman 16 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/ PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014;

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

Halaman 17 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



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



PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014, maka konsekuensi yuridisnya Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya dan Sertifikat Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya, masih tertulis atas nama pemegang hak PT. Effendi Textindo maka masuk sebagai Bundel Pailit;

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

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

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

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa, dengan ini Tergugat I menyatakan menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang secara terang dan jelas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, untuk selanjutnya Tergugat I mohon agar segala yang terurai Dalam Eksepsi tersebut di atas diulang kembali seluruhnya dan merupakan bagian yang tak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa, sesuai dengan tugas Tergugat I yaitu untuk melakukan pemberesan harta pailit PT. Effendi Textindo, maka jauh sebelum lelang tersebut dilakukan, Tergugat I selaku kurator telah melakukan verifikasi atas harta pailit PT. Effendi Textindo, khususnya terhadap harta pailit berupa sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa) (selanjutnya disebut "SHGB Nomor



10/Pasir Jaya") yang telah dilakukan pemeriksaan dan penelitian melalui perantara Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang (Turut Tergugat II), baik mengenai lokasi, luas, dan batas-batasnya, bahkan Tergugat I telah melakukan pemeriksaan dan penelitian mengenai apakah terdapat sengketa atas tanah dan bangunan dimaksud;

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



sebagai obyek lelang, sama sekali tidak terdapat adanya persyaratan-persyaratan (diperlukan suatu izin) terkait dengan keberadaan bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya dan Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya;

8. Bahwa, sehingga dengan demikian Tergugat I dapat bertindak bebas dan/atau tidak memerlukan izin pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal melakukan penjualan lelang terhadap ex. barang jaminan/agunan yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation;
9. Bahwa, oleh karenanya penjualan lelang terhadap ex. barang jaminan/agunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 (Sisa)/Pasir Jaya atas nama PT. Effendi Textindo) yang telah diletakkan Hak Tanggungan secara paripasu oleh Lembaga Pembiayaan Ekspor Indonesia/LPEI dan Marubeni Cooperation sebagai obyek lelang, sama sekali tidak melanggar hak-hak subyektif Penggugat, sehingga dengan demikian Penjualan Lelang dimaksud sah menurut hukum;
10. Bahwa, karena pelaksanaan lelang eksekusi terhadap harta pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus- PKPU/2014/PN. Niaga.Jkt.Pst tanggal 27 November 2014, *maka masuk yuridiksi Pengadilan Niaga sedangkan mengenai sengketa kepemilikan masuk yuridiksi Pengadilan Negeri;*
11. Bahwa, Tergugat I menegaskan kembali apabila benar Penggugat mendalilkan selaku pemilik atas:
 - 11.1. Sebidang tanah kosong seluas 4.590 m² (empat ribu limaratus sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan tanda bukti Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya;
 - 11.2. Sebidang tanah kosong seluas 268 m² berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 Tertanggal 19 Mei 2005, dengan tanda bukti Hak (sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya;
12. Dengan mendasarkan pada transaksi jual beli yang dituangkan dalam Akta Authentic dengan Pihak PT. Effendi Textindo, yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012, hal tersebut menunjukkan dan membuktikan bahwa:



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

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

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

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

C. Dalam Provisi

1. Bahwa, dengan ini Tergugat I mohon agar uraian Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara di atas diulang kembali seluruhnya dan diberlakukan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Provisi ini;

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

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

II. Agar Tergugat II tidak memindahkan mesin-mesin dan peralatan yang terletak di dalam pabrik *PT. Effendi Textindo* (Dalam Pailit) yang



menjadi objek Lelang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) tertanggal 14 September 2015;

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

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

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

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

“Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN. Niaga. Jkt.Pst tanggal 27 November 2014 jo. Penetapan Perintah Lelang Hakim Pengawas No. 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN. Niaga. Jkt.Pst, yang telah dilaksanakan lelangnya tanggal 14 September 2015 oleh Turut Tergugat I, maka tuntutan Provislonil yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo telah kehilangan sifat urgensinya”;

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Dalam Eksepsi
- Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya;
- B. Dalam Pokok Perkara
1. Menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- C. Dalam Provisi
- Menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;

Atau

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

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

DALAM KOMPENSI:

DALAM EKSEPSI:

I. Mengenai KOMPETENSI RELATIF:

1. Bahwa pada bagian POSITA gugatannya, huruf "A", Penggugat mendalilkan, pada pokoknya, menyatakan bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah karena kedudukan salah satu Tergugat, dalam hal ini PT. Innovindo Bumi Mandiri (In casu) Tergugat II berada atau termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, berdasarkan ketentuan pasal 118 ayat (1) dan ayat (2) Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R).
2. Bahwa pada bagian Posita gugatannya, huruf "C", angka (10) sub angka (iv), (12) dan (13), Penggugat mendalilkan (kami kutip):

"10. Bahwayaitu sebagai berikut:



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

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

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

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

"15. *Bahwa saat dilaksanakan lelang oleh Turut Tergugat I, bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat berupa HGB No. 12 dan HGB No. 01371 ikut atau disatukan dengan HGB No. 10 (sisa) sebagai Objek Lenang yang dijual kepada Tergugat II. Hal ini terbukti faktual dilapangan, dimana kedua bidang tanah tersebut ternyata dipagari sehingga menjadi satu kesatuan dengan Objek Lelang (in casu HGB No. 10 (Sisa)).*

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

"22. Bahwa hukum pertanahan di Indonesia telah mengatur secara ielas mengenai suatu hak yang pada dasarnya memberikan perlindungan terhadap tanah-tanah yang terkurung dengan tanah milik orang lain, yaitu yang biasa disebut pengabdian



pekarangana (hak servitut), yang diatur dalam pasal 674 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) sebagai berikut:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

‘tuntutan akses (jalan masuk/keluar) bagi Penggugat menuju kedua bidang tanah miliknya atas asas servitut’, diatas tanah milik Tergugat II



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Memperhatikan ketentuan pasal-pasal diatas, dapat disimpulkan:

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

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

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

- a. Ketentuan Pasal 133 Herziene Indonesisch Reglement (H.I.R), yang dengan jelas dan tegas menetapkan (*kami kutip*):

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

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

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

"Eksepsi (tangkisan) yang sekiranya hendak dikemukakan oleh orang yang digugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh



dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputus bersama pokok perkara”

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

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

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

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

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

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

1. Bahwa pada bagian Posita gugatannya, huruf “B”, angka (6) dan (7), Penggugat mendalilkan (*kami kutip*):

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

Halaman 30 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



7. Bahwa berdasarkan akta otentik tersebut, telah disepakati bahwa PT. Effendi Textindo menjual kepada Penggugat beberapa bidang tanah dengan detail dan rincian sebagai berikut:
 - (i) Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan
 - (ii) Sebidang tanah kosong seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tertanggal 19 Mei 2005, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").
2. Bahwa dari dalil tersebut, telah jelas transaksi/perjanjian jual beli antara Penggugat dengan PT. Effendi Textindo dilakukan secara formil yaitu dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Bahwa oleh karena transaksi/perjanjian jual beli antara Penggugat dengan PT. Effendi Textindo dilakukan secara formil, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat dan menandatangani transaksi jual beli antara Penggugat dengan PT. Effendi Textindo secara yuridis formil adalah pihak yang ikut menandatangani transaksi/perjanjian Jual Beli itu.
4. Bahwa oleh karena secara formil, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pihak yang ikut menandatangani transaksi/perianiiian Jual Beli antara Penggugat dengan PT. Effendi Textindo, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.
5. Bahwa penarikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut adalah untuk membuktikan kebenaran dan keabsahan atas transaksi jual beli antara Penggugat dengan PT. Effendi Textindo agar penyelesaian perkara ini dapat diselesaikan secara terang, tuntas dan sempurna.
6. Bahwa oleh karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi cacat formil yaitu kurang Pihak (Plurium Litis Consortium). yang mengakibatkan perkara ini tidak dapat diselesaikan secara terang, tuntas dan sempurna.
7. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat cacat formil yaitu kurang pihak (Plurium Litis Consortium), maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang



memeriksa perkara ini, menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

III. Mengenai TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) karena Antara Dalil (POSITA) dengan tuntutan/permohonan (PETITUM) dalam gugatan PENGGUGAT tidak saling mendukung:

1. Bahwa pada bagian POSITA gugatannya, huruf "B", angka (6) dan (7), PENGGUGAT mendalilkan (*kami kutip*):

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

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

(i) *Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan*

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

2. Bahwa dari dalil Penggugat pada angka (6) dan (7) bagian Posita, yang diuraikan diatas, Penggugat terlihat jelas Penggugat hanya menjelaskan:

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

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

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

3. Bahwa penyebutan/penguraian Jenis Akta dan Nomor Akta serta siapa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akta Tanah, sangatlah penting dalam pengajuan gugatan dalam perkara ini, karena hal itu akan membuat gugatan Penggugat menjadi jelas dan terang termasuk Kapasitas (Legal Standing) dari Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini.

4. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menyebutkan/menguraikan Jenis Akta dan Nomor Akta serta Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka:

a. Tidak ada Dasar Hukum (*Rechtelijke Ground*) yang menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan antara Penggugat dengan Tergugat II berkaitan dengan materi atau objek sengketa.

b. Tidak ada Dasar Fakta (*Feitelijke Ground*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara dengan Tergugat II.

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

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

(i) Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 12") dan

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

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

Halaman 33 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

(i) Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut “HGB No. 12”) dan

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

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

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

(i) Sebidang tanah kosong seluas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Gambar Situasi Nomor 16185 tertanggal 21 Juni 1996, dengan Tanda Bukti Hak (Sertifikat) Hak Guna bangunan Nomor 12, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut “HGB No. 12”) dan

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

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

8. Bahwa selain itu, dalam gugatannya Penggugat sama sekali tidak menguraikan hubungan hukumnya secara langsung dengan Pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas tanah milik Tergugat II yang terletak di Jalan Industri Raya IV. Blok AG No. 1. Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Tangerang, Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat),

Halaman 34 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

11. Bahwa meskipun dalil Penggugat pada bagian Posita:
 - 11.1. Tidak Menyebutkan/Menguraikan Jenis Akta dan Nomor Akta serta Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka:

Halaman 35 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

12. Bahwa dari fakta hukum pada angka (11) diatas, terbukti tidak ada hubungan hukum antara dalil Penggugat pada bagian Posita dan PETITUM gugatannya bahkan antara Posita dan Petitum tidak saling mendukung.
13. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, haruslah diuraikan secara jelas dan terang dalam Posita dari gugatan.
14. Bahwa penguraian hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam Posita (Fundamentum Petendi) adalah merupakan syarat mutlak dari suatu isi gugatan yang ditetapkan dalam pasal 8 No. 3 Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV), yaitu:
 1. Identitas para pihak
 2. Dalil-dalil kongkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan dari pada tuntutan/Posita (midellen van den eis).
 3. Tuntutan (Petitum)(Vide Hukum Acara Perdata Indonesia, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., Edisi Kedua, 1985, Penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 35, alinea pertama).
15. Bahwa apabila dalam suatu gugatan, tidak diuraikan secara jelas



hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, yang berkaitan dengan materi atau objek sengketa, maka gugatan tersebut menjadi tidak jelas/kabur (Obcuur Libel).

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

a. Unsur Fundamentum Petendi:

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

1. Dasar Hukum (Rechtelijke Ground).

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara:

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

2. Dasar Fakta (Feitelijke Ground)

Memuat penjelasan pernyataan mengenai:

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

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

16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat:

a. Tidak ada Dasar Hukum (Rechtelijke Ground) yang menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan antara Penggugat dengan Tergugat II berkaitan dengan materi atau objek sengketa.

b. Tidak ada Dasar Fakta (*Feitelijke Ground*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara dengan Tergugat II.

c. Tidak ada dalil-dalil kongkrit yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, yang merupakan dasar



serta alasan dari pada tuntutan (Posita/midellen van den eis) dengan Petitum (tuntutan) sebagaimana ditetapkan dalam pasal 8 No. 3 Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV),

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

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

DALAM POKOK PERKARA:

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

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

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

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



6. Bahwa fakta hukum, inti permasalahan dalam gugatan perkara ini adalah tuntutan akses atau pemberian jalan bagi penggugat menuju kedua bidang tanah miliknya” dan fakta hukum bahwa tuntutan akses atau pemberian jalan bagi Penggugat untuk menuju HGB No. 12 dan HGB No. 01371 adalah :

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

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

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

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

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

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

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

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



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

"6. Bahwa Penggugat dan PT. Effendi Textindo telah melaksanakan transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang dituangkan dalam



suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang pada tanggal 30 Maret 2012.

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

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

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

17. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pengugat pada bagian Posita huruf "E", angka (20), (21), (22), (23), (24) dan (25), gugatannya, karena Turut Tergugat II telah melakukan kewajibannya sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.
18. Bahwa adapun ketentuan dalam Pasal 674 KUH Perdata dan asas Servitut sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, telah jelas ditetapkan pelaksanaan "Asas Servitut" disesuaikan dengan kondisi geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain, dengan pengertian jika benar Penggugat tidak mempunyai akses jalan (masuk keluar) menuju tanah yang diakui miliknya sesuai "HGB No. 12" dan "HGB No. 01371", maka yang berkewajiban untuk jalan keluar/masuk adalah pemilik tanah yang terdekat dengan jalan raya dan fakta dilapangan untuk sampai ke jalan raya secara langsung dalam garis lurus. masih terdapat



tanah lain yang tidak diketahui oleh Tergugat II siapa pemiliknya. apakah Penggugat atau pihak/orang lain. Seharusnya, Penggugat melakukan pembicaraan secara kekeluargaan dengan pemilik tanah yang secara langsung mempunyai akses ke jalan raya, bukan mengajukan gugatan terhadap Tergugat II, yang tidak ada kaitannya dengan tanah milik Tergugat II.

19. Bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tanpa melakukan pembicaraan secara kekeluargaan dengan pemilik tanah yang berada didepan tanah yang diakui PENGGUGAT sebagai miliknya, membuktikan bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak mempunyai itikad tidak baik dalam bermasyarakat dan bertetangga, arogan dan tidak memikirkan hak dan kewajiban pihak lain, yang dilindungi undang-undang dan peraturan, termasuk Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugati dan Turut Tergugat II.
20. Bahwa adapun tindakan Tergugat I dan Turut Tergugat I, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya tidak ada perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I yang melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian dipihak Penggugat.
21. Bahwa sebaliknya, Penggugat yang lalai dalam melakukan transaksi jual beli dengan PT. Effendi Textindo yaitu tidak melakukan pengecekan terhadap akses jalan (masuk keluar) tetapi berupaya untuk menyalahkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang telah melaksanakan perbuatan hukum menurut hak dan kewajibannya sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat adalah pihak tidak mempunyai itikad baik dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini.
22. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pengugat pada bagian Posita huruf "F", angka (26), (27), (28), (29), (30), (31) dan (32), gugatannya, karena fakta dilapangan pemagaran yang dilakukan ditanah milik TERGUGAT II sama sekali tidak menutup atau menghilangkan akses jalan (masuk keluar) untuk sampai ke jalan raya secara langsung dalam garis lurus. masih terdapat tanah lain yang tidak diketahui oleh Tergugat II siapa pemiliknya. apakah Penggugat atau pihak/orang lain.
23. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pengugat pada bagian Posita huruf "G", angka (33), (34), (35), (36) dan (37), gugatannya, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.



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

DALAM REKONPENSI :

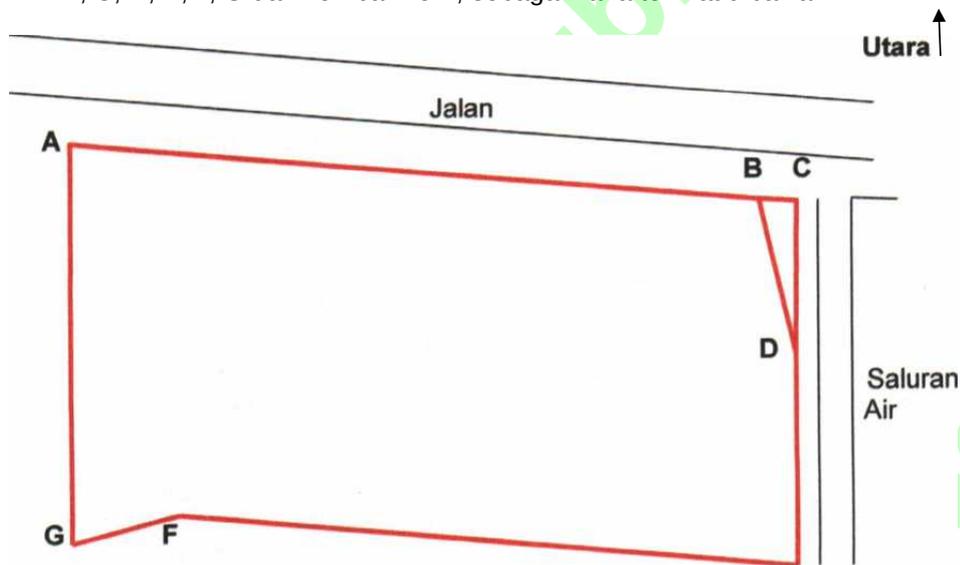
1. Bahwa PT. Innovindo Bumi Mandiri selaku Tergugat II (Dalam Kompensi) dengan ini mengajukan Gugat Balik (Rekompensi) terhadap Ngudi Tri Lestari, SE selaku Penggugat (Dalam Kompensi), sehingga untuk selanjutnya:
 - a. Tergugat II (Dalam Kompensi) disebut Penggugat Rekompensi.
 - b. Penggugat (Dalam Kompensi) disebut Tergugat Rekompensi.
2. Bahwa untuk menghindari terjadinya pengulangan-pengulangan yang tidak perlu, apa yang diuraikan pada bagian kompensi, Penggugat Rekompensi nyatakan merupakan bagian dan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bagian rekompensi ini.
3. Bahwa Penggugat Rekompensi adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, yang menjalankan kegiatan usaha di bidang Jasa Perdagangan Umum.
4. Bahwa pada tanggal 14 September 2016, Penggugat Rekompensi telah membeli:
 - Sebidang tanah seluas 79.632 M2, (tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Industri Rava IV. Blok AG No. 1. Desa Pasir Jaya. Kecamatan Cikupa. Tangerang. Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat),

berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 beserta bangunan Pabrik yang berdiri di atasnya dan mesin-mesin pabrik yang berada didalam bangunan tersebut dari Tim Kurator PT. Effendi Textindo



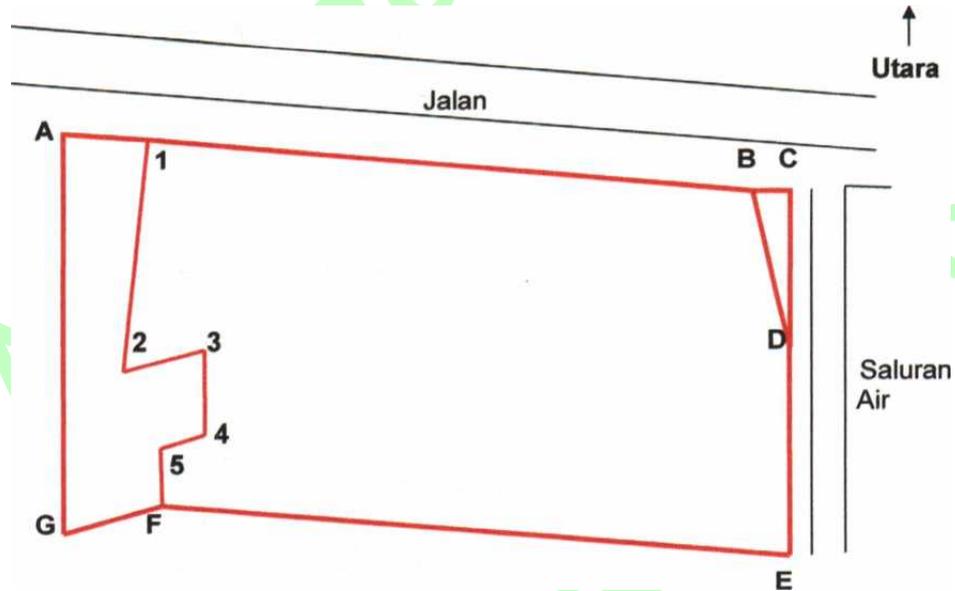
(dalam pailit) selaku Tergugat I (Dalam Kompensi) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serpong selaku Turut Tergugat I (dalam Kompensi), seharga Rp.135.005.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar lima juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015.

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



7. Bahwa setelah dibeli oleh Penggugat Rekonpensi, tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat Rekonpensi dan pada akhir bulan November 2015 dilakukan pengukuran ulang diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi, yang mana pada:
 - a. bagian dalam sebelah Timur, yaitu pada titik 1. 2. 3. 4. 5 dan F. sudah ada patok-patok beton.
 - b. sebagian bagian Barat, yaitu pada titik B dan D, sudah ada patok-patok beton.

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



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

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

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

- a. bagian dalam sebelah TIMUR, yaitu pada titik 1. 2. 3. 4. 5 dan F.
- b. sebagian bagian BARAT, yaitu pada titik B dan D.

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



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



Keterangan Gambar:

1. Gambar dengan garis warna BIRU mulai dari titik 1, 2, 3, 4, 5, F, E, D, B sampai pada titik 1 adalah tanah milik Penggugat Rekonpensi.
2. Gambar dengan garis warna MERAH, mulai dari titik A, 1, 2, 3, 4, 5, F, G kembali ke A dan mulai dari titik B, C, D dan kembali ke B, tidak diketahui tanah milik siapa dan Penggugat Rekonpensi tidak menguasainya.
9. Bahwa dari gambar sebagaimana terlihat pada angka (6) diatas, lokasi dan atau letak tanah yang ditarik garis warna BIRU, mulai dari titik 1, 2, 3, 4, 5, F, E, D, B sampai pada titik 1, terlihat jelas bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Penggugat Rekonpensi berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 yang dibeli oleh Penggugat Rekonpensi dari Tim Kurator PT. Effendi Textindo (dalam pailit) selaku Tergugat I (Dalam Kompensi) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serpong selaku Turut Tergugat I (dalam Kompensi), seharga Rp.135.005.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar lima juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015.
10. Adapun lokasi dan atau letak tanah pada gambar sebagaimana terlihat pada angka (6) diatas, yang ditarik garis warna merah, mulai dari titik A, 1, 2, 3, 4, 5, F, G kembali ke A, tidak tertutup akses jalan (masuk keluar)

Halaman 47 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



karena berada/berbatasan langsung dengan jalan dan tidak diketahui siapa pemiliknya serta tidak berasal dari pecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 Gambar Situasi No. 10798/1995 tanggal 29 Juni 1995.

11. Adapun lokasi dan atau letak tanah pada gambar sebagaimana terlihat pada angka (6) diatas, yang ditarik garis warna Merah, mulai dari titik B, C, D dan kembali ke B, itu adalah pecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 Gambar Situasi No. 10798/1995 tanggal 29 Juni 1995, tapi Penggugat Rekonpensi, tidak tertutup akses jalan (masuk keluar) karena berada/berbatasan langsung dengan jalan dan tidak diketahui siapa pemiliknya.
12. Bahwa meskipun tanah milik Penggugat Rekonpensi berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya/1995 Gambar Situasi No. 10798/1995 tanggal 29 Juni 1995, yang dibeli oleh Penggugat Rekonpensi dari Tim Kurator PT. Effendi Textindo (dalam pailit) selaku Tergugat I (dalam Konpensi) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serpong selaku Turut Tergugat I (dalam Konpensi), seharga Rp.135.005.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar lima juta rupiah) sebagaimana ternyata dalam Risalah Lelang No. 389/2015 tertanggal 14 September 2015, tidak menutupi akses jalan (masuk keluar) menuju tanah yang diakui milik Tergugat Rekonpensi yang tidak diketahui oleh Penggugat Rekonpensi karena gugatannya Penggugat/Tergugat Rekonpensi tidak menguraikan secara jelas dan tegas dimana letak/lokasinya, batas-batasnya dan dasar kepemilikannya, tetapi karena Tergugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan (dalam Konpensi) terhadap Penggugat Rekonpensi, maka tujuan dari Penggugat Rekonpensi membeli tanah tersebut diatas, tidak dapat terlaksana.
13. Bahwa adapun tujuan dari Penggugat Rekonpensi membeli tanah tersebut adalah untuk melaksanakan investasinya sekaligus mengelola tanah tersebut, dibidang usaha Jasa Perdagangan Umum.
14. Bahwa setelah membeli tanah tersebut pada tanggal 14 September 2015, tiba-tiba pada tanggal 29 September 2015 Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonpensi yang terdaftar dibawah regfister perkara No. 582/Pdt.G/2015/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang, dengan objek gugatan yang pada pokoknya sama dengan gugatan dalam perkara ini, akan tetapi pada tanggal 9 November 2015 Tergugat Rekonpensi mencabut kembali gugatannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa kemudian pada hari dan tanggal yang sama juga yaitu pada tanggal 9 November 2015, Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonpensi yang terdaftar dibawah register perkara No. 666/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan OBJEK GUGATAN yang pada pokoknya sama dengan gugatan dalam perkara ini, akan tetapi pada tanggal 12 Januari 2016 Tergugat Rekonpensi mencabut kembali gugatannya.
16. Bahwa kemudian pada hari dan tanggal yang sama juga yaitu pada tanggal 12 Januari 2016, Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonpensi yang terdaftar dibawah register perkara No. 12/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR.. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara (perkara aquo) dengan objek gugatan yang pada pokoknya sama dengan gugatan terdahulu.
17. Bahwa sejak diajukannya gugatan oleh Tergugat Rekonpensi yaitu sejak Oktober 2015, Penggugat Rekonpensi tidak dapat melaksanakan kegiatan usahanya maupun investasinya, padahal:
 - a. Tanah milik Penggugat Rekonpensi sama sekali tidak menutupi akses jalan (masuk keluar) menuju tanah yang diakui milik Tergugat Rekonpensi.
 - b. Tergugat Rekonpensi bukan peserta Lelang.
 - c. Tanah objek lelang bukan milik Tergugat Rekonpensi.
 - d. Pelaksanaan Lelang yang dilakukan secara sah, tidak ada kaitan/ hubungan hukum dengan Tergugat Rekonpensi.
 - e. Tanah yang diakui sebagai milik Tergugat Rekonpensi, tidak ikut dilelang.
 - f. Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai hak sedikitpun atas Hasil Lelang.
 - g. Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.Hal ini membuktikan bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini adalah Perbuatan Melawan Hukum.
18. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian yang sangat besar, baik kerugian Materil maupun Immateril.
19. Bahwa adapun kerugian Materil dan Immateril yang dialami Penggugat

Halaman 49 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



RekonpenSI, sebagai berikut:

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

Tetapi Penggugat RekonpenSI tidak dapat melaksanakan tujuan untuk investasi dan mengelola tanah tersebut. Kerugian yang dialami oleh Penggugat RekonpenSI jika Penggugat RekonpenSI menandatangani dana sebesar Rp.135.005.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar lima juta rupiah) tersebut kepada Bank Negara Indonesia 1946, dengan suku bunga Deposito tertanggal 30 Mei 2016 yaitu 7 % (tujuh persen) pertahun dikalikan 8 (delapan) bulan yaitu sejak bulan Oktober 2015 (sejak Tergugat RekonpenSI mengajukan gugatan terhadap Penggugat di Pengadilan Negeri Tangerang) hingga saat ini, yaitu:

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

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



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

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

20. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian Materil maupun Immaterial bagi Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian Materil dan Immaterial yang dialami Penggugat Rekonpensi tersebut diatas, secara sekaligus dan seketika, pada saat putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*Inkracht Van Gewisjde*).

21. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonpensi tidak hampa (*Illusoir*), maka Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang mmeriksa perkara ini, untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harga Kekayaan Tergugat Rekonpensi, yaitu:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 01371, Desa Pasir Jaya (untuk selanjutnya disebut "HGB No. 01371").

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

22. Bahwa Penggugat Rekonpensi juga mencadangkan (mereservir) haknya untuk mengajukan Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harga Kekayaan Tergugat Rekonpensi, yang ada saat ini maupun yang akan ada dikemudian hari, yang akan disusulkan kemudian, secara tersendiri dan merupakan satu kesatuan dalam permohonan Sita Jaminan ini.
23. Bahwa untuk menghindari Tergugat Rekonpensi melakukan kesengajaan atau kelalaian dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk menghukum Tergugat Rekonpensi membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, yang dibayarkan kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai, sekaligus dan seketika, pada setiap hari kesengajaan atau kelalaian dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini, hingga Tergugat Rekonpensi melaksanakan secara penuh isi putusan dalam perkara ini.
24. Bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi ini, telah terbukti secara hukum, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya dan menyatakan putusan dalam perkara dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding atau Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

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

DALAM EKSEPSI :

I. Mengenai KOMPETENSI RELATIF :

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

Halaman 52 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



menurut hukum.

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

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

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

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

DALAM PROVISI :

Menolak Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

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

DALAM REKONPENSI :

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



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

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

b. Kerugian Immateril sebesar Rp.200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah).

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, yang dibayarkan kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai, sekaligus dan seketika, pada setiap hari kesengajaan atau kelalaian dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini, hingga Tergugat Rekonpensi melaksanakan secara penuh isi putusan dalam perkara ini.
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini, dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding atau Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

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

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

A. DALAM EKSEPSI:

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

B. EKSEPSI TURUT TERGUGAT I UNTUK DIKELUARKAN SEBAGAI PIHAK:

1. Bahwa yang dijadikan pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah terkait dengan SHGB No.12 dan SHGB No.01371 sebagai bagian dari areal SHGB No 10 sisa karena kedua tanah tersebut dipagari dalam satu kawasan pabrik. Adapun keikutsertaan Turut Tergugat I dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan a quo karena adanya permohonan Tergugat I kepada Turut Tergugat I untuk melakukan pelelangan. Oleh karena itu, kedudukan Turut Tergugat I dalam permasalahan a quo hanyalah sebagai instansi perantara penjualan lelang yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang yang diajukan oleh Tergugat I.

2. Bahwa dikarenakan yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam pokok permasalahan a quo adalah tindakan Tergugat I yang terkait dengan SHGB No.12 dan SHGB No.01371 sebagai bagian dari areal SHGB No. 10 sisa, maka sangat tidak tepat dan keliru apabila Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat I dalam gugatannya.
3. Bahwa Turut Tergugat I merupakan pihak yang tidak terkait sama sekali dengan pokok permasalahan dalam gugatan a quo. Oleh karena itu, gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah keliru, maka sudah sepatutnya gugatan aquo ditolak atau setidaknya menyatakan Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara aquo.

C. DALAM PROVISI:

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

Halaman 55 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



3. Bahwa oleh karena terhadap permohonan provisi dan *Uit Voorbaar Bij Voorad* tersebut, maka permintaan Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo*.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi dan provisi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak seluruh dalil/alasan Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa pelaksanaan lelang ulang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah berdasarkan permohonan lelang dari Saudara Tommi S Siregar, S.H., LL.M, Hariyanto, S.H., M.Hum, dan Dakila E. Pattipelohy, S.H., selaku kurator PT.EFFENDI TEXTINDO (Dalam Pailit) *in casu* Tergugat I melalui surat Nomor 126/Tim Kurator ET/9/2015 tanggal 2 September 2015 yang merupakan pelaksanaan putusan pailit dari Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang berkepalala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.NIAGA JKT.PST tanggal 27 Nopember 2014.
4. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I merupakan lelang eksekusi harta pailit sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 huruf 4 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-6/KN/2013 tanggal 9 Desember 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Dokumen persyaratan lelang eksekusi harta pailit terdiri dari:
 - a) Salinan/fotokopi putusan pailit dari Pengadilan Niaga;
 - b) Salinan/fotokopi daftar boedel pailit;
 - c) Surat pernyataan dari Balai Harta Peninggalan/Kurator, sebagai pihak yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana; dan
 - d) Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai harus ada surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa barang- barang



tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

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

a) Fotokopi putusan pailit dari Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 06/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN.NIAGA JKT.PST tanggal 27 Nopember 2014.

b) Fotokopi daftar boedel pailit.

c) Salinan Surat Pernyataan Bertanggung Jawab Nomor 129/Tim Kurator ET/9/2015 tanggal 2 September 2015, yang menyatakan bertanggung jawab atas permohonan dan pelaksanaan lelang tersebut dan membebaskan KPKNL Serpong dari tuntutan/gugatan hukum yang mungkin timbul di kemudian hari.

d) Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Pasir Jaya atas nama PT. Effendi Textindo (Berkedudukan di Jakarta) tanggal 11 Juli 1995, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 10798/1995 tanggal 29 Juni 1995.

6. Bahwa atas permohonan penetapan lelang ulang harta pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) dari Tergugat I, sesuai surat Nomor 126/Tim Kurator ET/9/2015 tanggal 2 September 2015, Kepala KPKNL Serpong telah mengeluarkan Surat Nomor: S- 2075/WKN.6/KNL.03/2015 tanggal 2 September 2015 hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang.

7. Bahwa pelaksanaan lelang ulang tersebut didahului dengan Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) melalui harian umum KOMPAS yang terbit pada tanggal 7 Septemer 2015, sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas).

8. Bahwa Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit melalui harian umum "KOMPAS" yang terbit pada tanggal 7 September 2015 untuk lelang yang akan dilaksanakan tanggal 14 September 2015 merupakan lelang ulang dari lelang sebelumnya yang telah dilaksanakan pada tanggal 3 Agustus 2015 namun tidak ada yang mengajukan penawaran/tidak ada peminat. Dengan demikian, pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit tanggal 7 September 2015 tersebut telah sesuai dengan Pasal 47 ayat (1) huruf a angka 1) PMK 93/PMK.06/2010 yang menyatakan Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar



harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.

9. Bahwa Penjual/Pemohon Lelang dalam hal ini Saudara Tommi S. Slregar, S.H., LLM, Harlyanto, S.H., M.Hum, dan Dakila E. Pattipelohy, S.H., selaku kurator PT. Effendi Textindo (Dalam Pailit) bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang, dokumen kepemilikan, gugatan perdata maupun pidana dan tuntutan ganti rugi jika terjadi ketidakabsahan barang serta dokumen persyaratan lelang. Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (1), (2) dan (3) PMK 93/PMK.06/2010.
10. Bahwa permohonan lelang eksekusi harta pailit yang dimohonkan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut, sesuai pasal 12 PMK 93/PMK.06/2010, Turut Tergugat I tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal ini berarti Turut Tergugat I harus melaksanakan lelang tersebut.
11. Bahwa sesuai Pasal 24 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas peraturan Menteri Keuangan Nomor No 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provlsional atau putusan dari lembaga peradilan.
12. Bahwa sampai saat sebelum lelang dilaksanakan, Turut Tergugat I belum menerima permintaan pembatalan dari Tergugat I selaku Penjual dan atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan, maka Turut Tergugat I tetap melaksanakan lelang pada tanggal 14 September 2015 dan menunjuk Sdr. Karjanto Tanara (untuk dan atas nama PT. Innovindo Bumi Mandiri *in casu* Tergugat II) sebagai pemenang lelang serta dibuat Risalah Lelang Nomor 389/2015 tanggal 14 September 2015.
13. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah



Agung RI antara lain:

- a) Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah."
- b) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982:
"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
- c) Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996:
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- d) Putusan Mahkamah Agung RI No.52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975:
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- e) Putusan Mahkamah Agung RI No.1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976:
"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
- f) Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976:
"Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi"

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

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

DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi Turut Tergugat I;

DALAM PROVISI:

Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;



DALAM POKOK PERKARA:

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

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

A. DALAM EKSEPSI:

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

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

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

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

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



Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Jo. Pasal 40 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya peralihan hak atas tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya dimaksud kepada para pihak yang bersangkutan.

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

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

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

Alasan hukumnya yaitu:

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



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

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

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

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada I urut Tergugat II, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah klaim kepemilikan tanah terletak di Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang berupa:
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Pasir Jaya, Gambar Situasi tanggal 21 Juni 1996 No. 16185/1996 seluas 4.590 m² (empat ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) tercatat atas nama PT. Effendi Textindo (Berkedudukan di Tangerang); dan
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1371, Surat Ukur tanggal 19 Mei 2005 No. 01/Pasir Jaya/2005 seluas 268 m² (dua ratus enam puluh delapan) tercatat atas nama PT. Effendi Textindo (Berkedudukan di Tangerang);
4. Bahwa terhadap kedua sertipikat tersebut pada angka 3 (tiga) di atas merupakan hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10/Pasir Jaya, Gambar Situasi tanggal 29 Juni 1995 No. 10798 luas asal

Halaman 63 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya 79.900 m² (tujuh puluh sembilan ribu sembilan ratus meter persegi) tercatat atas nama PT. Effendi 1 extindo (Berkedudukan di Tangerang);

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

Halaman 64 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA :

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

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi memperhatikan segala apa yang telah diuraikan dalam duduk perkara yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 April 2017, Nomor 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM KOMPENSI

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

Halaman 65 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong tidak sah menurut hukum dengan segala akibat hukumnya;

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

B. DALAM REKONPENSI

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

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 April 2017 Nomor 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tersebut Pembanding semula Tergugat I melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 3 Mei 2017 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Agustus 2017, kepada Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 2 Agustus 2017, kepada Pembanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 22 Agustus 2017 dan kepada Pembanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 23 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 April 2017 Nomor 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tersebut Pembanding semula Tergugat II melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 28 April 2017 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Agustus 2017, kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 4 Agustus 2017, kepada Pembanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 22 Agustus 2017 dan kepada Pembanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 23 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 April 2017 Nomor 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tersebut Pembanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Turut Tergugat I mengajukan permohonan banding pada tanggal 16 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 September 2017, kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 6 September 2017, kepada Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 9 Pebruari 2018 dan kepada Pembanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 16 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 April 2017 Nomor 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tersebut Pembanding semula Turut Tergugat II mengajukan permohonan banding pada tanggal 16 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 September 2017, kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 6 September 2017, kepada Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 9 Pebruari 2018 dan kepada Pembanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II mengajukan memori banding tertanggal 28 Juni 2018 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 28 Juni 2018. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Pengugat pada tanggal 8 Agustus 2018, kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 13 Juli 2018, kepada Pembanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 17 Juli 2018 dan kepada Pembanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Turut Tergugat I mengajukan memori banding tertanggal 18 Oktober 2017 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2017. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 1 Nopember 2017, kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 7 Nopember 2017, kepada Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 9 Pebruari 2018 dan kepada Pembanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Turut Tergugat II mengajukan memori banding tertanggal 16 Agustus 2017 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Agustus 2017. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 13 September 2017, kepada Pembanding semula

Halaman 67 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Tergugat I pada tanggal 20 Nopember 2017, kepada Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 9 Pebruari 2018 dan kepada Pembanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 Oktober 2017 yang diterima di bagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 9 Oktober 2017. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 27 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 28 Nopember 2017 yang diterima di bagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Nopember 2017. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 13 Desember 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 13 Agustus 2018 yang diterima di bagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 13 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana ternyata dari relaas pemeritahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2018, kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 23 Juli 2018, kepada Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 30 Mei 2018, kepada Pembanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 6 Agustus 2018 dan kepada Pembanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 24 Juli 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, Pembanding semula Tergugat II, Pembanding semula Turut Tergugat I dan Pembanding semula Turut Tergugat II diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 April 2017 Nomor 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Ut dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah pula membaca pula serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II tanggal 25 Juni 2018, oleh Pembanding semula Turut Tergugat I tanggal 18 Oktober 2017 dan oleh Pembanding semula Turut Tergugat II tanggal 16 Agustus 2017 serta kontra memori banding oleh Terbanding semula Penggugat tanggal 9 Oktober 2017 dan tanggal 27 Nopember 2017 serta kontra memori banding dari Pembanding semula Tergugat I tanggal 13 Agustus 2018, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Dalam Kompensi.

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban tersebut sekaligus mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi tersebut Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dan memberikan putusan dalam eksepsi yang amar nya menyatakan "eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan utama dalam perkara ini adalah sebidang tanah kosong seluas 4590 M2, gambar situasi No. 16185 tanggal 21 Juni 1996 dengan sertifikat HGB Nomor 12, Desa Pasir Jaya dan sebidang tanah kosong luas 268 M2, Surat Ukur Nomor 01/Pasir Jaya/2006 tanggal 19 Mei 2005 dengan Sertifikat HGB Nomor 01371 Desa Pasir Jaya;

Menimbang, bahwa dua bidang tanah aquo berada dalam satu areal dengan HGB Nomor 10 yang telah dilelang oleh Pembanding semula Turut Tergugat I dan dimenangkan oleh Pembanding semula Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan tersebut jelas bahwa objek gugatan adalah dua bidang tanah yang notabene adalah benda tetap;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II dalam jawaban tentang eksepsi pada point 8 dan Tergugat I pada point 3 mengemukakan tentang asas Forum Rei Sitae sesuai ketentuan pasal 118 ayat 3 HIR (Herziene Indonesisch Reglement) dan ketentuan pasal 99 ayat (8) R.V (Reglement Op De Burgerlijke Rechtsvordering) yang dari dua ketentuan tersebut intinya

Halaman 69 Putusan Nomor 645/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan bahwa apabila tuntutan itu tentang benda tetap maka tuntutan harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya barang itu berada;

Menimbang, bahwa atas dalil dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut Pengadilan Tinggi dapat menyetujuinya karena dua bidang tanah yang menjadi sengketa terletak di Jalan Industri Raya IV Blok AG No. 1 Desa Pasir Jaya, Kecamatan Cikupa Tangerang, Propinsi Banten;

Menimbang, bahwa oleh karena berada di Tangerang maka gugatan harus diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara ini (Kompetensi Relatif);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka putusan Majelis Hakim tingkat pertama tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagai tersebut dibawah ini;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dapat diterima dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam eksepsi telah dibatalkan maka dalil dalam pokok perkara tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi.

Menimbang, bahwa demikian pula halnya dalil gugatan Rekonpensi, karena dalil Pembanding semula Tergugat II dalam eksepsi diterima maka gugatan dalam Rekonpensi tidak dipertimbangkan lagi dan dinyatakan pula tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa pihak Terbanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang Undang Nomor : 20 tahun 1947 serta pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;



MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 12/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 18 April 2017 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Kompensi.

Dalam Eksepsi.

- Menerima eksepsi dari Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara ini;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekompensi.

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekompensi tidak dapat diterima.

Dalam Kompensi dan Rekompensi.

- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **SELASA** tanggal **11 DESEMBER 2018** oleh kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **MOHAMMAD ZUBAIDI RAHMAT, SH** dan **NYOMAN DEDY TRIPARSADA, SH.,MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 645/PEN/PDT/2018/PT.DKI tanggal 26 Oktober 2018 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **19 DESEMBER 2018** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **BUDIARTO, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 645/PDT/2018/PT.
DKI tanggal 26 Oktober 2018, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

MOHAMMAD ZUBAIDI RAHMAT, SH

ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH

NYOMAN DEDY TRIPARSADA, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI

BUDIARTO, SH

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp6000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp5000,00 |
| 3. Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)