



**P U T U S A N**

**NOMOR : 646/PDT/2017/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Hj. CHAERONI, ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jl. H. Batong Raya No. 10, RT. 007, RW. 006, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, dan dalam melakukan tindakan hukum di bawah ini diwakili oleh, serta memilih domisili hukum yang tetap di Kantor Kuasa Hukumnya, H. Dedi Suhardadi, SH., SE, Chairuddin, SH, dan Asevy Sobari, SH, Para Advokat pada Firma Hukum "DSA", berkantor di Berita Satu Plaza (dahulu Citra Graha), Lt. 6, Jl. Jend. Gatot Subroto, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Juli 2015, selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat;

Lawan

1. Indra Gunawan alias Andy Lau, dahulu menurut pengakuannya beralamat di Jl. Janur Elok VI No. 6 Blok QD 8 Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, dan saat ini tidak lagi diketahui keberadaannya baik di dalam maupun di luar negeri, selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I;
2. Tjandra, dahulu beralamat di Jl. Danau Indah I Blok A 13 No. 2, RT. 004, RW. 013, Kel. Sunter Jaya, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, dan saat ini tidak lagi diketahui keberadaannya baik di dalam maupun di luar negeri, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II;

Hal 1 Putusan No.646/PDT/2017/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

3. PPAT, Meiske Suryanto, SH, dahulu beralamat di Jl. Senopati No. 41, Jakarta Selatan, dan saat ini tidak lagi diketahui keberadaannya baik di dalam maupun di luar negeri, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III;
4. PT. Bank Danamon, Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, berkantor Pusat di Menara Bank Danamon, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. E IV No. 6, Mega Kuningan, Jakarta 12950, selanjutnya disebut Terbanding IV semula Tergugat IV;
5. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong, beralamat di Jl. JL. Pahlawan Seribu Serpong Damai Tangerang, No. 52-53, Serpong, Kec. Tangerang, Kota Tangerang Selatan, Banten 15310, selanjutnya disebut Terbanding V semula Tergugat V;
6. Sony Yudhanto, beralamat di Jl. Camat Gabun II/14, RT. 003, RW. 008, Kel. Lenteng Agung, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Terbanding VI semula Tergugat VI;
7. PT. Bank Internasional Indonesia May Bank, Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat, Sentral Senayan 3, Jalan Asia Afrika No. 2, Gelora, Jakarta Pusat 10270, selanjutnya disebut Terbanding VII semula Tergugat VII;
8. Badan Pertanahan Nasional cq, BPN Kanwil DKI Jakarta, cq Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, JL. Alwi, No. 99, Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Terbanding VIII semula Tergugat VIII.

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 26 Oktober 2017 Nomor 646/PEN/PDT/2017/PT.DKI, tentang Penunjukan Majelis

Hal 2 Putusan No.646/PDT/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

2. Berkas perkara tanggal 16 Juni 2017 Nomor 466/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

#### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 03 Agustus 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Agustus 2015 yang sudah diperbaiki/Penyempurnaan gugatan dengan surat tertanggal 3 Februari 2016 dalam Register Nomor 466/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Gugatan Pembatalan Akte Jual Beli Dan Ikutannya

1. Bahwa dari sejak tahun 1991 sampai dengan saat gugatan ini diajukan Penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, seluas 773 M2 (tujuh ratus tujuh puluh tiga meter persegi) sesuai Surat Ukur No. 09.02.07.0304263/2000, tertanggal 20 Maret 2000, dan bangunan di atasnya yang didirikan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 5734/IMB/1994, tanggal 10 Oktober 1994, yang terletak di Jl. Batong Raya H – 10, RT. 007/RW. 006, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan (untuk selanjutnya disebut “tanah dan bangunan”) ;
2. Bahwa adapun batas-batas tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jl. H. Batong;
  - Sebelah Timur : Tanah H. Yakub;
  - Sebelah Selatan : Tanah H. Mawi;
  - Sebelah Barat : Tanah dr. Heri Santoso
3. Bahwa sejak dibeli sampai dengan saat gugatan ini diajukan, Penggugat menghuni dan mendiami tanah dan bangunan aquo bersama dengan keluarganya secara terus menerus tanpa pernah terputus;

Hal 3 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



4. Bahwa Penggugat memiliki atau memperoleh tanah dan bangunan aquo dengan cara membeli dari (almarhum) H. Abdul Hamid, dan kemudian melalui Proyek Nasional Agraria (Prona) Penggugat mensertifikatkan tanah aquo, sehingga terbitlah SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, atas nama Hj. Chaeroni sebagaimana diuraikan di atas. Bahwa sejak membelinya hingga sampai saat gugatan ini didaftarkan, Penggugat tidak pernah ;
  - a. Menjual, memindahtangankan atau mengalihkan hak baik sebagian maupun seluruh tanah dan bangunan aquo kepada pihak manapun ;
  - b. melakukan pinjaman atau hutang kepada lembaga keuangan baik Bank maupun lembaga keuangan non Bank manapun ;
5. Bahwa memang disekitar tahun 2001, karena Penggugat hendak membuka usaha warung "Tahu Sumedang" di lokasi tanah dan bangunan aquo, maka Penggugat membutuhkan modal. Bahwa kemudian Penggugat diperkenalkan dengan seseorang yang bernama Andi Lau alias Indra Gunawan (Tergugat I), yang menurut pengakuannya bertempat tinggal di Kelapa Gading, dan Tergugat I ini bersedia untuk memberi pinjaman modal kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun, dengan bunga sebesar 1 % (satu persen) per bulan, dan dengan jaminan sertifikat tanah dan bangunan aquo. Bahwa singkat cerita akhirnya Penggugat mendapat pinjaman uang dari Tergugat I sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun, dengan bunga sebesar 1 % (satu persen) per bulan, dan dengan jaminan sertifikat aseli, SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, atas nama Hj. Chaeroni, sehingga sejak saat itulah aseli buku SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, atas nama Hj. Chaeroni, dari tanah dan bangunan aquo tidak lagi dipegang/dikuasai oleh Penggugat;
6. Bahwa pada bulan pertama, bulan kedua dan bulan ketiga Penggugat masih bisa bertemu dengan Tergugat I untuk



menyerahkan bunga pinjaman perbulannya sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah). Bahwa namun sekitar bulan keempat dan seterusnya Penggugat tidak dapat lagi bertemu dengan Tergugat I, hingga akhirnya Penggugat setelah mendapat Surat Panggilan Tegoran (Aanmaning) No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, pada tanggal 28 September 2011, baru mengetahui dan sangat terkejut, sedih dan kecewa, kalau ternyata sertifikat tanah dan bangunan rumah miliknya telah dijual beli dan dibalik nama ke atas nama Tjandra (Tergugat II) dan kemudian di lelang untuk melunasi pinjaman Tjandra (Tergugat II) kepada PT.Bank Danamon, Tbk (Tergugat IV);

7. Bahwa setelah menerima Surat Panggilan Tegoran (Aanmaning) No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, pada tanggal 28 September 2011 itulah Penggugat baru sadar kalau Penggugat telah ditipu oleh orang yang bernama Andi Lau/Tergugat I, yang dengan tanpa hak dan dasar hukum telah menjual atau mengalihkan tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, atas nama Hj. Chaeroni aquo kepada orang lain;
8. Bahwa kemudian di belakang hari Penggugat baru mengetahui kalau sertifikat tanah dan bangunan aquo telah di balik nama ke atas nama Tjandra (Tergugat II) berdasarkan akte Jual Beli nomor 21/Cilandak/2001, tanggal 6 Desember 2001, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Meiske Suryanto, SH, atau Tergugat III, yang untuk selanjutnya cukup disebut "Akte", dan selanjutnya sertifikat tersebut dijadikan jaminan kredit kepada PT.Bank Danamon, Tbk (Tergugat IV);
9. Bahwa Penggugat sangat keberatan dan menolak dengan tegas dan keras akan kebenaran dan keabsahan Akte aquo, karena :
  - a. Bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah bertemu, kenal, kemudian melakukan perjanjian dan/atau tindakan hukum apapun dengan Tergugat II, terlebih lagi melakukan jual beli tanah dan bangunan aquo dengan Tergugat II;
  - b. Bahwa Pengugat tidak pernah sekalipun datang ke kantor PPAT, baik ke kantor Tergugat III atau ke kantor PPAT manapun untuk menandatangani akte jual beli PPAT dan/atau



melaksanakan jual beli atau pemindahan hak atas tanah dan bangunan aquo milik Penggugat;

- c. Bahwa dari sejak dibeli oleh Penggugat sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan di PN Jakarta Selatan, tanah dan bangunan aquo masih tetap dikuasai sepenuhnya oleh Penggugat dan dijadikan tempat tinggal atau kediaman Penggugat dengan keluarganya secara terus menerus tanpa putus;
- d. Bahwa Penggugat sangat yakin kalau peralihan hak dan atau pembaliknamaan SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034 dari atas nama Hj. Chaeroni hingga menjadi atas nama Tjandra (Tergugat II) telah dilakukan secara tidak sah, tidak berdasar hukum dan dengan cara melawan hukum, serta penuh dengan tipu daya dan diduga kuat dengan memalsukan identitas dan atau dokumen terkait yang dibutuhkan serta dengan memalsu tanda tangan Penggugat ;
- e. Bahwa karena Penggugat merasa sama sekali tidak pernah bertemu dengan Tergugat II dan Tergugat III serta tidak pernah menandatangani Akte aquo, maka Penggugat melaporkan masalah dugaan pemalsuan identitas dan tandatangan Penggugat dalam pembuatan Akte aquo ke Polisi Resor Metro Jakarta Selatan dengan nomor Laporan Polisi Nomor LP/2004/K/XII/2012/PMJ/Res Jaksel, tanggal 12 Desember 2012 ;
- f. Bahwa atas Laporan Penggugat tersebut, Polres Jakarta Selatan melakukan serangkaian tindakan penyidikan, dan sesuai dengan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke 3, Nomor B/2734/IX/2014/Reskrim Jaksel, tanggal 18 September 2014, Reskrim Polres Jakarta Selatan telah melakukan tindakan :
  - 1) Melakukan pemeriksaan terhadap pihak-pihak terkait;
  - 2) Melakukan pemanggilan ke II terhadap Tjandra, namun yang bersangkutan tidak hadir tanpa alasan yang jelas;
  - 3) Mengajukan permohonan pemeriksaan tanda tangan secara teknis Laboratoris ke Puslabfor Bareskrim Mabes Polri

Hal 6 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





terhadap tanda tangan Hj. Chaeroni yang tertera di Akte Jual Beli Nomor 21/Cilandak/2001, tanggal 6 Desember 2001, yang dibuat dihadapan PPAT Meiske Suryanto, SH,. Setelah dilakukan pemeriksaan, pihak Puslabfor Mabes Polri sesuai surat No. R/2110/VII/2014/Puslabfor, tanggal 16 Juli 2014, membuat kesimpulan *bahwa tandatangan yang terdapat di Akte Jual Beli Nomor 21/Cilandak/2001, tanggal 6 Desember 2001, yang dibuat dihadapan PPAT Meiske Suryanto, SH, adalah "Non Identik" atau merupakan tandatangan yang berbeda dengan tandatangan Hj. Chaeroni.*

10. Bahwa terkait dengan pemalsuan tandatangan dalam jual beli tanah atau dalam suatu akte Jual Beli Tanah (AJB), maka terdapat kaidah hukum dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI dalam perkara No. 1974 K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003, yang berbunyi :

*" Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah, harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tandatangan dipalsukan";*

Bahwa dari kaidah hukum tersebut dapat disimpulkan bahwa apabila berdasarkan hasil pemeriksaan laboratorium kriminologi diperoleh bukti adanya tanda tangan (Penjual) yang dipalsukan dalam pelaksanaan jual beli tanah/dalam suatu akte PPAT , maka jual beli tanah atau akte PPAT tersebut cacat hukum sehingga jual beli atau akte tersebut batal demi hukum.

11. Bahwa berdasarkan uraian keterangan dan fakta hukum sebagaimana uraian butir 9 huruf f 3) dan butir 10 posita di atas, maka terbukti bahwa Akte Jual Beli Nomor 21/Cilandak/2001, tanggal 6 Desember 2001, yang dibuat dihadapan PPAT Meiske Suryanto, SH, telah dibuat secara melanggar hukum, yaitu dibuat dengan tanpa hadirnya Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan aquo, dan dengan memalsukan tanda tangan Penggugat.



Bahwa oleh karena itu Akte Jual Beli Nomor 21/Cilandak/2001, tanggal 6 Desember 2001, yang dibuat dihadapan PPAT Meiske Suryanto, SH, itu secara jelas dan nyata terbukti tidak sah, cacat hukum, dan oleh karenanya batal demi hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

12. Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang mengadili perkara ini untuk memutuskan dan menyatakan :

“ Akte Jual Beli Nomor 21/Cilandak/2001, tanggal 6 Desember 2001, yang dibuat dihadapan PPAT Meiske Suryanto, SH, tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, atau setidaknya menyatakan membatalkan Akte Jual Beli Nomor 21/Cilandak/2001, tanggal 6 Desember 2001, yang dibuat dihadapan PPAT Meiske Suryanto, SH, dengan segala akibat hukumnya”.

13. Bahwa oleh karena Akte Jual Beli Nomor 21/Cilandak/2001, tanggal 6 Desember 2001, yang dibuat dihadapan PPAT Meiske Suryanto, SH, tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, atau dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, maka sebagai akibat hukumnya peralihan hak dan atau pembaliknamaan SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, dari atas nama Hj. Chaeroni menjadi atas nama Tjandra (Tergugat II) menjadi tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa sebagai akibat hukum selanjutnya adalah secara otomatis penjaminan SHM aquo kepada PT. Bank Danamon, Tbk (Tergugat IV), juga menjadi tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa demikian seterusnya lelang yang telah diadakan sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang No. 628/2009 tertanggal 24 Juni 2009 yang dibuat oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong, juga menjadi





tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa demikian pula peralihan hak dan/atau pembalik namaan SHM No. 05552/Cilandak Barat ke atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI), juga menjadi tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa yang terakhir demikian pula dengan penjaminan SHM No. 05552/Cilandak Barat Nomor seri buku sertifikat AN 745034, oleh Sony Yudhanto (Tergugat VI) kepada PT. Bank BII, Tbk, sekarang PT. Bank BII Maybank, Tbk (Tergugat VII) juga menjadi tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

Gugatan Pembatalan Lelang Yang Telah Diadakan Sebagaimana Dimaksud Dalam Risalah Lelang No. 628/2009 Tanggal 24 Juni 2009 Yang Dibuat Oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong

14. Bahwa tanah yang dilelang berdasarkan Risalah Lelang No. 628/2009 Tanggal 24 Juni 2009 Yang Dibuat Oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong, adalah tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, seluas 773 M2 (tujuh ratus tujuh puluh tiga meter persegi) sesuai Surat Ukur No. 09.02.07.0304263/2000, tertanggal 20 Maret 2000, dan bangunan di atasnya yang didirikan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 5734/IMB/1994, tanggal 10 Oktober 1994, yang terletak di Jl. Batong Raya H – 10, RT. 007/RW. 006, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan;
15. Bahwa *Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong merupakan kantor vertikal DJKN yang berada di wilayah Kanwil DJKN Banten. Pada awal berdiri wilayah kerja KPKNL Serpong meliputi Kabupaten Tangerang, namun seiring dengan pemekaran wilayah di Kabupaten Tangerang yaitu pembentukan Kota*

Hal 9 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



*Tangerang Selatan, yang diresmikan oleh Menteri Dalam Negeri tanggal 29 Oktober 2008, maka saat ini wilayah kerja KPKNL Serpong meliputi Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan. KPKNL Serpong, berada dalam yurisdiksi Kanwil Banten, Ditjen Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan RI (dikutip dari situs web resmi KPKNL Serpong) ;*

16. Bahwa Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006, menentukan :
  - 1) Tempat pelaksanaan lelang harus diwilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.
  - 2) Tempat pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II.
17. Bahwa dengan bersandarkan pada ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Permenkeu No. 40/PMK.07/2006, dan sementara itu tanah dan bangunan aquo berlokasi di Jakarta Selatan, *maka seharusnya yang berwenang melaksanakan lelang eksekusi atas tanah aquo adalah KPKNL Jakarta Selatan, dan bukannya KPKNL Serpong, dan KPKNL Serpong sama sekali tidak berwenang melaksanakan lelang eksekusi tersebut;*
18. Bahwa dengan demikian jelas dan nyata pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat aquo yang dituangkan dalam Risalah Lelang No. 628/2009 Tanggal 24 Juni 2009 Yang Dibuat Oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong telah dilaksanakan dengan cara melawan atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 628/2009 Tanggal 24 Juni 2009 Yang Dibuat Oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong tersebut tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
19. Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang mulia memutuskan dan menyatakan Risalah Lelang No. 628/2009 Tanggal 24 Juni 2009 Yang Dibuat Oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai



kekuatan hukum mengikat atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

20. Bahwa Tergugat VIII seharusnya menolak proses balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, dari atas nama Tjandra (Tergugat II) ke atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI) berdasarkan Risalah Lelang No. 628/2009 Tanggal 24 Juni 2009 yang dibuat oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong, karena sudah seharusnya Tergugat VIII mengetahui kalau Risalah Lelang tersebut tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum karena Risalah Lelang tersebut dibuat oleh Pejabat dari KPKNL Serpong, yang bukan merupakan KPKNL dimana lokasi tanah dan bangunan aquo berada, yaitu di Jakarta Selatan;

Bahwa analoginya adalah sudah barang tentu Tergugat VIII akan menolak proses balik nama sertifikat tanah di wilayah Jakarta Selatan berdasarkan AJB yang dibuat oleh PPAT di luar wilayah Jakarta Selatan. Bahwa sesuai dengan analogi tersebut seharusnya Tergugat VIII juga menolak proses balik nama berdasarkan Risalah Lelang dari KPKNL di luar wilayah Jakarta Selatan, ic KPKNL Serpong aquo;

21. Bahwa oleh karena itu telah jelas dan nyata proses balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, dari atas nama Tjandra (Tergugat II) ke atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI) berdasarkan Risalah Lelang No. 628/2009 Tanggal 24 Juni 2009 yang dibuat oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong, *itu cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;*
22. Bahwa oleh karena Risalah Lelang No. 628/2009 Tanggal 24 Juni 2009 yang dibuat oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong itu tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, yang berakibat pada tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau dibatalkannya

Hal 11 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



proses balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, dari atas nama Tjandra (Tergugat II) ke atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI) berdasarkan Risalah Lelang No. 628/2009 Tanggal 24 Juni 2009 yang dibuat oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong, *maka kepemilikan Tergugat VI atas tanah dan bangunan aquo pun secara otomatis menjadi cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;*

23. Bahwa oleh karena kepemilikan Tergugat VI atas tanah dan bangunan aquo cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, maka akibat hukumnya lebih jauh lagi adalah penjaminan atau pemberian Hak Tanggungan yang diberikan oleh Tergugat VI kepada Tergugat VII pun secara otomatis menjadi cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
24. Bahwa dari uraian keterangan dan fakta hukum di atas, maka sudah selayaknya dan seharusnya Majelis Hakim yang mulia yang mengadili perkara gugatan ini juga mengabulkan permohonan Penggugat untuk memutuskan dan menyatakan :
  - a. Balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, dari atas nama Hj. Chaeroni menjadi atas nama Tjandra;
  - b. Penjaminan tanah/bangunan aquo dengan SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, atas nama Tjandra kepada PT. Bank Danamon, Tbk (Tergugat IV);
  - c. Lelang yang telah diadakan sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang No. 628/2009 tertanggal 24 Juni 2009 yang dibuat oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong (Tergugat V);
  - d. Balik nama sertifikat SHM No. 05552/Cilandak Barat ke atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI);

Hal 12 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



- e. Penjaminan atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah/bangunan aquo dengan SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, atas nama Sony Yudhanto kepada PT. Bank BII, Tbk, sekarang PT. Bank BII Maybank, Tbk (Tergugat VII);

seluruhnya adalah cacat hukum, tidak sah, dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya dibatalkan dengan segala akibat hukumnya.

25. Bahwa oleh karena transaksi atau tindakan hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas dinyatakan tidak sah, cacat hukum, dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, maka sudah selayaknya dan seharusnya Majelis Hakim yang mulia mengabulkan permintaan Penggugat agar kepada Tergugat VIII diperintahkan dan diwajibkan untuk membatalkan dan/atau mencoret peralihan hak dan/atau pembaliknamaan sertifikat aquo ke atas nama Tjandra dan ke atas nama Sony Yudhanto serta mengembalikannya ke atas nama Hj. Chaeroni seperti semula, dan membatalkan/mencoret Hak Tanggungan yang diberikan oleh Sony Yudhanto kepada Bank BII May Bank, serta mencoret/membatalkan Hak Tanggungan yang diberikan Sdr. Tjandra kepada PT. Bank Danamon, Tbk;

26. Bahwa oleh karena transaksi atau tindakan hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas telah dinyatakan tidak sah, cacat hukum, dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, maka adalah sangat beralasan dan berdasar hukum serta sudah selayaknya/seharusnya Majelis Hakim yang mulia mengabulkan permintaan Penggugat agar Tergugat VI dan/atau Tergugat VII dihukum dengan mewajibkan mereka untuk mengembalikan kepada Penggugat secara seketika dan tanpa kompensasi apapun seluruh dokumen asli atas tanah dan bangunan aquo berupa :

- a. 1 (satu) buku asli SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, beserta dokumen pendukung terkait lainnya;





- b. Aseli Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 5734/IMB/1994, tanggal 10 Oktober 1994.
27. Bahwa untuk menjaga dan menjamin terpenuhinya hak dan kepentingan hukum Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan aquo, serta untuk mencegah Tergugat VI dan/atau Tergugat VII mengalihkan dan atau memindahtangankan tanah dan bangunan aquo beserta dokumen bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan aquo, berupa 1 (satu) buku aseli SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, dan Aseli Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 5734/IMB/1994, tanggal 10 Oktober 1994, maka sudah selayaknya dan seharusnya apabila Majelis Hakim yang mulia yang mengadili perkara ini memerintahkan Juru Sita PN Jakarta Selatan untuk meletakkan sita jaminan atas harta milik Penggugat, berupa :
- a. 1 (satu) buku aseli SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, beserta dokumen pendukung terkait lainnya;
- b. Aseli Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 5734/IMB/1994, tanggal 10 Oktober 1994 beserta dokumen terkait lainnya;
- yang saat ini dikuasai oleh Tergugat VI dan/atau Tergugat VII;
28. Bahwa Penggugat mempunyai kekhawatiran Tergugat VI dan/atau Tergugat VII akan mempersulit atau bahkan tidak mau menyerahkan kepada Penggugat 1 (satu) buku aseli SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, maka oleh karena itu adalah sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk memerintahkan dan mewajibkan kepada Tergugat VIII untuk apabila Tergugat VI dan/atau Tergugat VII setelah diberi teguran yang patut oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak juga menyerahkan kepada Penggugat 1 (satu) buku aseli SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034 aquo, segera menerbitkan sertifikat Pengganti dari 1 (satu) buku aseli SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034 yang dikuasai fisiknya oleh Tergugat VI dan/atau Tergugat VII secara tidak sah, dan





menyerahkan aseli Sertifikat Pengganti dari SHM No. 05552/Cilandak Barat tersebut kepada Penggugat;

29. Bahwa berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta Selatan Nomor 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tanggal 22 Juli 2011, Penggugat telah mendapat tegoran (aanmaning) dari Ketua PN Jakarta Selatan untuk dalam jangka waktu 8 (delapan) hari sejak diberi tegoran (aanmaning) atau sejak tanggal 28 September 2011 untuk mengosongkan tanah dan bangunan aquo. Bahwa jelas-jelas hal ini akan sangat merugikan Penggugat;
30. Bahwa demikian pula berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta Selatan Nomor 16/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 9 April 2015, Penggugat telah mendapat tegoran (aanmaning) dari Ketua PN Jakarta Selatan untuk dalam jangka waktu 8 (delapan) hari sejak diberi tegoran (aanmaning) atau sejak tanggal 22 April 2015 untuk mengosongkan tanah dan bangunan aquo. Bahwa jelas-jelas hal ini akan sangat merugikan Penggugat;
31. Bahwa untuk melindungi hak dan kepentingan hukum Penggugat atas tanah dan bangunan aquo miliknya tersebut, maka adalah sangat berdasar hukum dan beralasan apabila Majelis Hakim yang mulia yang mengadili perkara ini menjatuhkan putusan provisional untuk membatalkan atau setidaknya menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan aquo baik berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta Selatan Nomor 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tanggal 22 Juli 2011, maupun berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta Selatan Nomor 16/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 9 April 2015, sampai putusan perkara gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

**Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**

32. Bahwa dari apa yang telah diuraikan di atas, jelaslah bahwa tindakan Tergugat I yang menyerahkan 1 (satu) buku aseli SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034 kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seizin tertulis dari Penggugat selaku pemilik sertifikat tersebut, yang kemudian dibawa ke Tergugat III untuk dibuatkan Akte Jual Beli Nomor 21/Cilandak/2001, tanggal 6 Desember 2001, tanpa dihadiri oleh Penggugat dan dengan

Hal 15 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



memalsukan tanda tangan Penggugat, serta tindakan Tergugat III yang membuat dan menerbitkan Akte Jual Beli tersebut tanpa dihadiri oleh Penggugat dan dengan memalsukan tanda tangan Penggugat yang kemudian dilakukan pembaliknamaan sertifikat dari atas nama Penggugat (Hj.Chaerani) ke atas nama Tjandra adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat karena Penggugat terancam kehilangan harta miliknya berupa tanah dan bangunan aquo;

33. Bahwa mekanisme dalam setiap permohonan kredit yang berlaku umum di hampir setiap Bank, maka akan melalui tahap pengecekan keabsahan dokumen barang yang akan dijadikan jaminan kredit serta dilakukan pengecekan lokasi fisik barang yang akan menjadi jaminan kredit. Untuk barang jaminan berupa tanah atau bangunan, maka harus dilakukan pengecekan lokasi tanah dan bangunan tersebut, bagaimana kondisi tanah dan bangunan tersebut, serta siapa yang menggunakan atau mendiami tanah dan bangunan tersebut.

Bahwa dalam proses penjaminan tanah dan bangunan milik Penggugat aquo oleh Tergugat II kepada Tergugat IV (PT. Bank Danamon, Tbk), maka proses pengecekan atau investigasi tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat IV, karena kalau memang pengecekan atau investigasi tersebut dilakukan – quad non - , maka sudah pasti Tergugat IV akan menolak permohonan kredit dengan jaminan tanah dan bangunan milik Penggugat aquo yang diajukan oleh Tergugat II, karena staff Tergugat IV pasti akan bertemu dengan Penggugat atau dengan anggota keluarga Penggugat yang menghuni dan bertempat tinggal di tanah dan bangunan aquo, dan sudah barang tentu Penggugat dan/atau anggota keluarga Penggugat akan memberi tahu dan menerangkan/menjelaskan kepada staff Tergugat IV bahwa tanah dan bangunan aquo adalah milik Penggugat, tidak pernah diperjual belikan kepada pihak manapun, sehingga Tergugat IV tahu persis kondisi sebenarnya dari tanah dan bangunan aquo yang akan dijadikan barang jaminan bagi kredit yang diajukan oleh Tergugat II yang pada akhirnya Tergugat IV akan menolak pemberian kredit atau penjaminan tanah dan bangunan aquo;



Bahwa ternyata pengecekan atau investigasi tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat IV, dan kredit dengan jaminan tanah dan bangunan aquo tetap diberikan yang pada akhirnya kredit tersebut mengalami kemacetan hingga berujung pada lelang eksekusi tanah dan bangunan aquo oleh Tergugat V.

Bahwa dari uraian di atas jelaslah tindakan Tergugat II yang menjaminkan tanah dan bangunan milik Penggugat aquo serta tindakan Tergugat IV yang menerima penjaminan tanah dan bangunan aquo merupakan perbuatan yang melanggar hukum;

34. Bahwa demikian pula dengan tindakan atau perbuatan hukum yang terjadi selanjutnya antara Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII, yang karena diawali dengan tindakan hukum yang melanggar hukum, tidak sah, cacat hukum, dan batal demi hukum, maka tindakan atau perbuatan hukum yang terjadi di antara Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII pun jelas merupakan perbuatan yang melanggar hukum, cacat hukum dan batal demi hukum;
35. Bahwa demikian pula dengan tindakan Tergugat V yang melakukan pelelangan tanah dan bangunan aquo yang berada di luar wilayah yang menjadi kewenangannya adalah jelas merupakan perbuatan melanggar/melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat yang menyebabkan Penggugat terancam kehilangan miliknya atas tanah dan bangunan aquo;
36. Bahwa demikian pula dengan tindakan Tergugat VIII yang melakukan proses balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat dari atas nama Tjandra ke atas nama Sony Yudhanto berdasarkan Risalah Lelang No. 628/2009 tertanggal 24 Juni 2009 yang dibuat oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong, yang tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum atau dapat dibatalkan, jelas merupakan perbuatan melanggar hukum yang sangat merugikan Penggugat;
37. Bahwa demikian pula dengan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat VI yang menjaminkan tanah/bangunan aquo yang diperolehnya dari lelang yang melanggar hukum, cacat hukum kepada Tergugat VII, dimana Tergugat VII menerima penjaminan tanah/bangunan aquo,



maka semuanya dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum;

38. Bahwa dengan demikian dapat dibuktikan dan disimpulkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Penggugat;

Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menyatakan Tergugat I s/d Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Penggugat;

39. Perbuatan melanggar hukum yang telah dilakukan Tergugat I s/d Tergugat VIII tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik moril maupun materil.

Bahwa kerugian materil adalah berupa jasa Advokat yang harus dibayar oleh Penggugat kepada kuasa hukum Penggugat untuk menangani masalah hukum yang terkait dengan tanah dan bangunan milik Penggugat aquo baik yang bersifat pidana berupa Laporan ke Kepolisian RI maupun yang bersifat perdata dengan pengajuan gugatan perkara aquo di PN Jakarta Selatan dengan jumlah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Bahwa oleh karena itu sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang mulia menghukum Tergugat I s/d Tergugat VIII secara tanggung renteng membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat kepada Penggugat uang sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) secara lunas seketika paling lama 8 (delapan) hari sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti;

40. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik, dan oleh karenanya adalah sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang mulia yang mengadili perkara ini untuk dapat memutuskan dan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dulu meski ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad)

Hal 18 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian keterangan dan fakta-fakta hukum di atas, maka sudah selayaknya dan seharusnya Majelis Hakim yang mulia yang mengadili perkara gugatan ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI :

- Membatalkan atau setidaknya menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan aquo baik berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta Selatan Nomor 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tanggal 22 Juli 201, maupun berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta Selatan Nomor 16/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 9 April 2015, sampai putusan perkara gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

## DALAM POKOK PERKARA :

### Primer

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan atau setidaknya menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan aquo baik berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta Selatan Nomor 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tanggal 22 Juli 201, maupun berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta Selatan Nomor 16/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 9 April 2015, sampai putusan perkara gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Menyatakan tidak sah, cacat hukum, dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau membatalkan dengan segala akibat hukumnya :
  - a. Akte Jual Beli Nomor 21/Cilandak/2001, tanggal 6 Desember 2001, yang dibuat dihadapan PPAT Meiske Suryanto, SH;
  - b. Balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat, dari atas nama Hj. Chaeroni menjadi atas nama Tjandra (Tergugat II);
  - c. Penjaminan atau pemberian Hak Tanggungan tanah/bangunan aquo dengan SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, atas nama Tjandra (Tergugat II) kepada PT. Bank Danamon, Tbk (Tergugat IV);
  - d. Lelang yang telah diadakan sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang No. 628/2009 tertanggal 24 Juni 2009 yang

Hal 19 Putusan No.646/PDT/2017/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)





- dibuat oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong (Tergugat V);
- e. Balik nama sertifikat SHM No. 05552/Cilandak Barat ke atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI);
  - f. Penjaminan atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah/bangunan aquo dengan SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, atas nama Sony Yudhanto kepada PT. Bank BII, Tbk, sekarang PT. Bank BII Maybank, Tbk (Tergugat VII);
4. Memerintahkan dan mewajibkan Tergugat VIII untuk membatalkan dan/atau mencoret peralihan hak dan/atau pembaliknamaan sertifikat SHM No. 05552/Cilandak Barat ke atas nama Tjandra dan ke atas nama Sony Yudhanto serta mengembalikannya ke atas nama Hj. Chaeroni seperti semula, dan membatalkan/mencoret Hak Tanggungan yang diberikan oleh Sony Yudhanto kepada Bank BII May Bank, serta mencoret/membatalkan Hak Tanggungan yang diberikan Sdr. Tjandra kepada PT. Bank Danamon, Tbk;
5. Menghukum dan mewajibkan Tergugat VI dan/atau Tergugat VII untuk secara sukarela dan seketika serta tanpa kompenasi apapun mengembalikan kepada Penggugat dokumen-dokumen kepemilikan atas tanah dan bangunan aquo milik Penggugat berupa :
- a. 1 (satu) buku aseli SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, beserta dokumen pendukung terkait lainnya;
  - b. Asli Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 5734/IMB/1994, tanggal 10 Oktober 1994 beserta dokumen terkait lainnya;
6. Memerintahkan dan mewajibkan kepada Tergugat VIII untuk apabila Tergugat VI dan/atau Tergugat VII setelah diberi teguran yang patut oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak juga menyerahkan kepada Penggugat 1 (satu) buku aseli SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034 aquo, segera menerbitkan sertifikat Pengganti dari 1 (satu) buku aseli SHM No. 05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034 yang dikuasai fisiknya oleh Tergugat VI dan/atau Tergugat VII secara tidak





sah, dan menyerahkan aseli Sertifikat Pengganti dari SHM No. 05552/Cilandak Barat tersebut kepada Penggugat;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara Gugatan ini;
8. Menyatakan Tergugat I s/d Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VIII secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat atas kerugian yang dialami oleh Penggugat karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII uang sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) secara lunas seketika paling lama 8 (delapan) hari sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
10. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VIII untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dulu meski ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad);

Subsider

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah memberikan eksepsi / jawaban masing-masing sebagai berikut :

**EKSEPSI dan JAWABAN TERGUGAT IV;**

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa TERGUGAT IV MENOLAK dengan keras dan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 3 Agustus 2015, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan jelas dan tegas dinyatakan dan diakui kebenarannya oleh TERGUGAT IV.
2. EKSEPSI NE BIS IN IDEM, KARENA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TELAH DIPERIKSA SEBAGAIMANA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NO. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM

Hal 21 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



TETAP.

2.1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam gugatannya yang pada pokoknya mengemukakan tidak sah-nya Risalah Lelang No. 628/2009 tanggal 24 Juni 2009 dalam hal lelang eksekusi hak tanggungan serta proses balik nama SHM 05552/Cilandak Barat dari atas nama Tjandra ke atas nama Sony Yudhanto, telah diputus dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam Putusan perkara perdata No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel antara Sony Yudhanto sebagai Penggugat melawan Hj. Chaeroni sebagai Tergugat, yang mana memberikan putusan tersebut memberikan amar sebagai berikut :

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

- 1 Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut dan sah namun tidak hadir;
- 2 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 3 Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;
- 4 Menyatakan sah Risalah Lelang No. 628/2009 tertanggal 24 Juni 2009 yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong ;
- 5 Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05552/Cilandak Barat ;
- 6 Menyatakan Tergugat tidak berhak untuk menempati dan menguasai tanah dan bangunan tersebut ;
- 7 Memerintahkan Tergugat untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut terhitung putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap tanpa kompensasi apapun dari Penggugat ;
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp.250.000,- ( Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah ) untuk setiap hari keterlambatan dalam mengosongkan tanah dan bangunan tersebut ;

Hal 22 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



9 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.281.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Rupiah)

2.2. Bahwa berdasarkan amar putusan perkara perdata No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel antara Sony Yudhanto sebagai Penggugat melawan Hj. Chaeroni sebagai Tergugat tersebut di atas, maka dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT terhadap dalil tidak sahnya Risalah Lelang No. 628/2009 tertanggal 24 Juni 2009 in casu lelang eksekusi hak tanggungan serta peralihan hak serta balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat semula atas nama Tjandra (Tergugat II) menjadi ke atas atas nama Sony Yudhanto (Tergugat IV), telah terbantah oleh pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel terdahulu.

2.3. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976, sebagai berikut :

"Ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama".

2.4. Bahwa dengan demikian, gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo telah memenuhi asas ne bis in idem, oleh karenanya SANGAT BERALASAN dan ADIL bagi Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

3. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT (PERSONA dan LEGITIMA STANDI IN JUDICIO)

Hal 23 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



- 3.1. Bahwa PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK dan KAPASITAS untuk menggugat, karena PENGUGAT bukan sebagai PEMILIK dan/atau PEMEGANG HAK SHM No. 05552/Cilandak Barat atas nama SONY YUDHANTO (Tergugat IV);
- 3.2. Bahwa dalil PENGUGAT yang mengemukakan keabsahan dan kepemilikan atas SHM No. 05552/Cilandak Barat milik PENGUGAT adalah dalil yang tidak beralasan dan berdasarkan hukum, yang mana keabsahan SHM No. 05552/Cilandak Barat atas nama Tjandra (TERGUGAT II) berdasarkan Akta Jual Beli No. 21/Cilandak/2001 tahun 2001 yang dibuat oleh Notaris Mieske Suryanto, S.H., atas dasar lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana Risalah Lelang No.628/2009 tertanggal 24 Juni 2009 berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 245/2002 tanggal 20 Februari 2002 sehingga SHM No. 05552/Cilandak Barat atas nama Tjandra (Tergugat II) telah beralih menjadi ke atas nama SONY YUDHANTO (Tergugat VI);
- 3.3. Bahwa, sebagai awal dan dasar terlaksananya lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana Risalah Lelang No. 628/2009 tanggal 26 Juni 2009 hal mana lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan titel/irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" pada Sertifikat Tanggungan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang lahir dan terbit berdasarkan sifat acceoir dari Perjanjian Kredit No. BD/MR/RK/028/072001, Perjanjian Kredit No. BD/MR/KB/029/072001 tanggal 27 Juli 2001 jo. Akta Pengakuan Hutang No. 38 tanggal 27 Juli 2001 dan Perjanjian Kredit No. BD/ MR/ KAB/ 030/ 072001 tertanggal 27 Juli 2001 jo. Akta Pengakuan Hutang No. 39 tanggal 27 Juli 2001 dan perubahan Perjanjian Kredit No. BD/KG/PP/015/0102 tanggal 23 Januari 2002 jo. Akta Pengakuan Hutang No. 29 yang dibuat Notaris Agustina Junaedi, S.H., tanggal 23 Januari 2002, atas fasilitas, kredit sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang diberikan oleh TERGUGAT VI selaku

Hal 24 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



kreditur dan penerima hak tanggungan kepada TERGUGAT II selaku debitur dan pemberi hak tanggungan, hal mana TERGUGAT II selaku debitur telah ingkar janji dan/atau cidera janji dalam hal, tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada TERGUGAT IV selaku kreditur;

3.4 Bahwa hubungan hukum yang menyebabkan suatu peristiwa hukum tersebut di atas, menjadi awal dan dasar dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Hak Tanggungan yang terletak di Jl. Batong Raya H-10 RT-007/RW-006, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, yang kemudian didapatkan pembeli lelang atas lelang eksekusi hak tanggungan yakni TERGUGAT VI selaku pemenang lelang dan pembeli objek hak tanggungan, maka jelas atas perpindahan dan pengalihan hak atas objek hak tanggungan a quo PENGUGAT tidak mempunyai kapasitas (persona dan legitima standi in judicio) terhadap hubungan hukum dalam peristiwa hukum lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM. No. 05552/Cilandak Barat atas nama Tjandra (TERGUGAT II) yang kemudian telah dibaliknamakan menjadi atas nama SONY YUDHANTO (Tergugat VI), quad non Sertifikat Hak Tanggungan No. 248/2002 tanggal 20 Februari 2002 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 3/2002 tanggal 23 Januari 2002 yang merupakan suatu akta otentik yang mempunyai kekuatan sebagai bukti yang sempurna;

3.5. Bahwa selanjutnya, atas dasar eksekusi hak tanggungan SHM No. 05552/Cilandak Barat atas nama Tjandra (Tergugat II) yang kemudian telah dilakukan proses balik nama oleh TERGUGAT VI yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan yang mana SHM No. 05552/Cilandak Barat semula atas nama Tjandra (Tergugat II) menjadi atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI), sehingga atas peralihan serta alas hak kepemilikan atas SHM No. 05552/Cilandak Barat oleh TERGUGAT VI tersebut maka jelas PENGUGAT tidak mempunyai kepentingan dan kapasitas serta alas hak atas tanah dan bangunan di Jl. Batong Raya H-10 RT-007/RW-006,

Hal 25 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 773 M2 ;

- 3.6. Bahwa kemudian, sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel perkara antara SONY YUDHANTO sebagai Penggugat melawan Hj. Chaeroni sebagai Tergugat yang telah berkekuatan hukum tetap (inkrahtam gewijde) telah memberikan putusan bahwa Risalah Lelang No. 628/2009 tertanggal 24 Juni 2009 yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong dinyatakan sah dan oleh karenanya juga telah memberikan kepastian hukum Sony Yudhanto dahulu sebagai Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05552/Cilandak Barat;
- 3.7. Bahwa terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, dengan susunan Majelis 1. Dr. K. Santoso Poedjosoebroto, S.H. 2: Sri Widojati Wiratmo Soekito S.H.; 3. Bustanul Arifin S.H., sebagai berikut :

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas."

Dengan demikian, dalil PENGUGAT yang mengemukakan dan telah membenarkan, mengetahui serta mengakui adanya pemberian HAK TANGGUNGAN atas lelang eksekusi hak tanggungan dengan Objek Hak Tanggungan a quo, yang mana jelas PENGUGAT BUKANLAH Pemegang Hak atas Objek Hak Tanggungan a quo dan tidak mempunyai hubungan hukum serta Kapasitas atas segala peristiwa hukum dalam pemberian hak tanggungan in casu Sertifikat Hak Tanggungan No. 245/2002 tanggal 20 Februari 2002 maupun atas pengalihan dan/atau perubahan Pemegang HAK in casu SHM No. 05552/Cilandak Barat dari atas nama Tjandra (Tergugat II) menjadi atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI) terhadap

Hal 26 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





kepemilikan Objek Hak Tanggungan a quo, yang mana pemberian hak tanggungan tersebut dibuat secara accesoir berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati, dibuat dan ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT II selaku debitur dan Pemberi Hak Tanggungan dengan TERGUGAT IV selaku kreditur dan Penerima Hak Tanggungan.

Maka, dalil-dalil yang didalilkan oleh PENGUGAT dalam gugatannya tersebut LAYAK dan ADIL untuk dikesampingkan serta tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

4. EKSEPSI GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN/ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK JELAS DASAR HUKUM (RECHT GROND) DAN ATAU DASAR FAKTA (FETELUK GROND) YANG MENDASARI GUGATAN

4.1. Bahwa dalam bagian Posita Gugatan PENGUGAT TIDAK DIJELASKAN dan/atau DIURAIKAN DENGAN TEGAS dasar hukum (Recht Grond) Gugatannya apakah berupa sengketa kepemilikan tanah, ataukah PEMBATALAN, ataukah PERLAWANAN atas Permohonan Eksekusi riil dalam penetapan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juli 2011 dan No. 16/Eks.RI/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 9 April 2015 in casu eksekusi Objek hak tanggungan a quo, sebagaimana dikemukakan dalam Provisi PENGUGAT yang pada pokoknya Membatalkan dan Menangguhkan Pelaksanaan eksekusi pengosongan tanah atas Sertifikat Hak Milik No. 05552/Cilandak Barat atas nama Tjandra (TERGUGAT II).

4.2. Bahwa kemudian, pada angka 1, 2, dan 3, bagian posita gugatan PENGUGAT yang pada pokoknya mengemukakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 05552/Cilandak Barat diakui milik PENGUGAT,

Hal 27 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



namun selanjutnya pada angka pada angka 1, 5, dan 6, bagian posita Perbaikan/Penyempurnaan gugatan PENGUGAT yang pada pokoknya mengemukakan bahwa PENGUGAT pada tahun 2001 telah diberikan pinjaman modal dari TERGUGAT I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan jangka waktu 1 (satu) tahun, sehingga pinjaman modal pun yang diberikan dengan jangka waktu 1 (satu) tahun tersebut telah selesai pada tahun 2002;

- 4.3. Bahwa selanjutnya, pada angka 6, 7 dan 8 bagian posita Perbaikan/Penyempurnaan gugatan PENGUGAT yang pada pokoknya mengemukakan tahun 2011 Penggugat baru mengetahui Sertifikat tanah dan bangunan yang diakui milik Penggugat telah dijual dan dialihkan oleh Andi Lau (TERGUGAT I) yang kemudian dibaliknamakan ke atas nama Tjandra (TERGUGAT II) dengan dasar Akta Jual Beli No. 21/Cilandak/2001 tanggal 6 Desember 2001, yang sertifikatnya dijaminkan untuk melunasi hutang Tjandra (TERGUGAT II) kepada TERGUGAT IV pada saat mendapat Surat Panggilan (aanmaning) No. 639/Pdt.G/2010/PN.JKT.SEL, pada tanggal 28 September 2011;
- 4.4. Bahwa, dalil-dalil PENGUGAT yang mengemukakan terkait diberikannya pinjaman modal dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang diberikan dengan jangka waktu 1 (satu) tahun, namun atas jangka waktu 1 (satu) tahun pinjaman tersebut PENGUGAT tidak menjelaskan dalam hal apa dan bagaimana TERGUGAT I tidak memberikan kembali SHM No. 05552/Cilandak Barat kepada PENGUGAT in casu pada tahun 2001 menjadi dasar berpindahnya SHM No. 05552/Cilandak Barat dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I ?, sebagaimana dalil-dalil PENGUGAT

Hal 28 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



tersebut maka terkait pinjaman dan atau hubungan hukum hutang piutang antara PENGUGAT dengan Andi Lau (TERGUGAT I) pun berakhir pada tahun 2002;

- 4.5. Bahwa selain itu, SHM No. 05552/Cilandak Barat atas nama Tjandra (TERGUGAT II) yang diberikan kepada TERGUGAT IV sebagai jaminan atas pelunasan hutang TERGUGAT II, diterbitkan oleh TERGUGAT VIII pada tanggal 22 Maret 2000, yang mana kemudian atas tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT IV dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan dengan pemenang dan/atau pembeli lelang objek hak tanggungan TERGUGAT VI, hal mana menjadi dasar proses balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat atas nama Tjandra (Tergugat II) menjadi atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI);

Sehingga berdasarkan hal tersebut, maka gugatan PENGUGAT menjadi tidak jelas dan/atau kabur dalam hal ini apa alas hak PENGUGAT sebagai pemilik SHM No. 05552/Cilandak Barat yang dituntut pembatalannya oleh PENGUGAT tersebut?, hal mana PENGUGAT pun dalam gugatannya yang mendalilkan SHM No. 05552/Cilandak Barat pernah dan/atau telah dijaminakan untuk modal usaha PENGUGAT yang diberikan oleh TERGUGAT I pada tahun 2001 dengan jangka waktu 1 (satu) tahun, padahal dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun pinjaman yang dimaksud oleh PENGUGAT sebagaimana didalilkan dalam gugatannya tersebut maka pinjaman dan/atau penjaminan antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT pun telah berakhir pada tahun 2002?;

- 4.6. Bahwa kemudian, pada angka 30 bagian posita dan tuntutan provisionil serta pada angka 2 petitum gugatan

Hal 29 Putusan No.646/PDT/2017/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)



penggugat, yang pada pokoknya PENGGUGAT mohon dibatalkannya dan/atau menunda pelaksanaan eksekusi riil pengosongan tanah dan bangunan atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juli 2011 perkara antara TERGUGAT VI dengan PENGGUGAT serta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 16/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 9 April 2015 sebagaimana tuntutan provisionil yang dituntut oleh PENGGUGAT, yang mana sebagai suatu perlawanan atas eksekusi riil termaksud;

4.7. Bahwa oleh sebab itu, gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas dan/atau kabur, apa yang dituntut oleh PENGGUGAT, apakah sengketa kepemilikan atas SHM No. 05552/Cilandak Barat ?, ataukah ganti kerugian atas Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) ?, ataukah PERLAWANAN pihak ketiga (derden verzet) terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tanggal 22 Juli 2011 dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 16/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 9 April 2015 ?;

4.8. Bahwa selanjutnya, dalil PENGGUGAT dalam gugatannya sama sekali tidak menjelaskan secara rinci ganti kerugian sejumlah uang atas hal dan tindakan-tindakan dan/atau perbuatan-perbuatan seperti apa TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII ?, yang mana kemudian PENGGUGAT menuntut ganti kerugian untuk dibayarnya jasa Advokat baik yang bersifat pidana maupun bersifat perdata, dalam hal ini PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan secara jelas dan rinci kerugian yang benar-benar telah dialami oleh PENGGUGAT?, atas akibat dari tindakan TERUGAT IV yang menurut hemat PENGGUGAT dalam dalil gugatannya telah

Hal 30 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



merugikan PENGGUGAT ?;

4.9. Bahwa terdapat kaidah hukum yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang memberikan pedoman terkait tidak jelas dan/atau kaburnya suatu gugatan, sebagai berikut :

- Yurisprudensi MA RI No. 1149 K/Sip/1975 :  
"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/balas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."
- Yurisprudensi MA RI MA No. 250 K/Pdt/1984 :  
"Gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, dan sebagainya)".

4.10. Bahwa gugatan PENGGUGAT pada angka 5, 9 huruf e dan f gugatannya, yang pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan bahwa Akta Jual Beli No. 21/Cilandak/2001 tanggal 6 Desember 2001 yang dibuat oleh PPAT Mieske Suryanto, S.H (TERGUGAT III) cacat hukum, sehingga menjadikan dasar PENGGUGAT melakukan upaya pidana in casu pelaporan polisi No. LP/2004/K/XII/2012/PMJ/Res Jaksel, tanggal 12 Desember 2012, yang selanjutnya PENGGUGAT mengajukan permohonan pemeriksaan tanda tangan PENGGUGAT (Hj. Chaeroni) ke Puslabfor Bareskrim MABES Polri terhadap tanda tangan PENGGUGAT dalam akta Jual Beli No. 21/Cilandak/2001 yang dibuat oleh PPAT Meiske Suryanto, S.H., dengan hasil bahwa tanda tangan PENGGUGAT termaksud non identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda;

4.11. Bahwa namun, atas pelaporan polisi sebagai upaya pidana PENGGUGAT tersebut di atas, dimana menurut PENGGUGAT atas jangka waktu 1 (satu) tahun pinjaman modal yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT tersebut, akan tetapi menjadi hal

Hal 31 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



yang tidak masuk diakal TERGUGAT I tidak mengembalikan SHM No. 05552/Cilandak Barat kepada PENGGUGAT, hal mana SHM No. 05552/Cilandak Barat bisa berada dan/atau dikuasai oleh TERGUGAT II yang kemudian dibuatkan Akta Jual Belinya oleh TERGUGAT III, sehingga atas dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT tersebut maka perlu dibuktikan melalui suatu putusan pidana terlebih dahulu bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III telah melakukan suatu tindak pidana, sedangkan dalam hal ini atas pelaporan PENGGUGAT secara pidana tersebut baik TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam hal tindakan menggelapkan SHM yang diakui miiik PENGGUGAT, maupun terhadap TERGUGAT III dalam hal memalsukan tanda-tangan PENGGUGAT yang mana sampai dengan saat ini belum ada dan/atau tidak ada suatu putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan dan mengemukakan fakta TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan suatu tindak pidana;

Bahwa sesuai Yurisprudensi MARI No. 3133 K/Pdt/1983, dalam hal memberikan pertimbangan, sebagai berikut :

"Memang benar Tergugat I telah melaporkan Penggugat melakukan tindak pidana penipuan, dan berdasarkan laporan itu, Penggugat telah diperiksa sampai proses persidangan di pengadilan. Selanjutnya pengadilan telah menjatuhkan putusan yang menyatakan Penggugat bebas;

Akan tetapi, putusan bebas itu tidak dapat dijadikan dasar alasan menggugat Pelapor/Tergugat I atas Perbuatan Melawan Hukum yang disertai dengan tuntutan ganti rugi, atas alasan, di dalam negara hukum,

Hal 32 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





dibenarkan melaporkan tindak pidana yang dialami atau diketahuinya, sedangkan masalah apakah tindak pidana itu terbukti atau tidak, merupakan hak sepenuhnya pengadilan untuk menilainya."

Dengan demikian, sebagaimana putusan yang menjadi pegangan dan pedoman Hakim dalam memutus perkara di atas, yang mana terdapat kesamaan dengan dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh PENGUGAT a quo, dalam hal fakta-fakta atau peristiwanya mempunyai dasar, namun oleh karena landasan dasar hukumnya tidak ada, maka gugatan dianggap cacat formil dan dinyatakan tidak dapat diterima;

4.12. Bahwa sehingga, Gugatan PENGUGAT Tidak Jelas dan/atau Kabur (Obscur Libel), hal tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul : "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" Penerbit Sinar Grafika Jakarta, hal. 449, yaitu sebagai berikut :

"Posita atau fundamentum Petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (recht grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijk grond). Dalil Gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie).

Dengan demikian, Gugatan PENGUGAT tidak memenuhi syarat formil dikarenakan tidak jelas dan/atau kabur (Obscur Libel), maka LAYAK dan ADIL bagi Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa, memutus dan mengadili untuk menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tentang Eksepsi tersebut di atas, maka TELAH TERBUKTI secara nyata Gugatan PENGUGAT dalam perkara ini

Hal 33 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



mengandung cacat formal dan/atau tidak memenuhi syarat formil dalam mengajukan gugatan, sehingga sangat beralasan dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk menyatakan dan memutuskan GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVENKALIJKE VERKLAARD).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERGUGAT IV MENOLAK dengan KERAS dan TEGAS seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 03 Agustus 2015, terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT IV;
2. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan dan dijelaskan oleh TERGUGAT IV pada bagian Eksepsi di atas, secara mutatis mutandis terulang dikarenakan merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari bagian pokok perkara ini, agar menghindari pengulangan-pengulangan yang tidak perlu;

**TENTANG DALIL-DALIL GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERALASAN DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM, TIDAK SESUAI SERTA TANPA DIDUKUNG DENGAN FAKTA DAN BUKTI OTENTIK YANG SEBENARNYA**

3. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan TEGAS dan sekeras-kerasnya dalil-dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :
  - PENGGUGAT sebagai Pemilik dan/atau Pemegang Hak atas Objek Hak Tanggungan a quo sebagaimana SHM No. 05552/Cilandak Barat atas nama Hj. Chaeroni (PENGGUGAT);
  - Fasilitas Kredit yang diberikan Oleh TERGUGAT IV kepada TERGUGAT II dilakukan tanpa dilaksanakannya survey oleh TERGUGAT II;
4. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT di atas, adalah dalil-dalil yang menyesatkan dan mengada-ada tanpa didukung dengan fakta-fakta dan bukti-bukti otentik yang nyata, oleh karenanya perlu TERGUGAT IV tegaskan alasan-alasan dan dasar sebagai berikut
  - 4.1. Bahwa sebelum diberikannya fasilitas kredit sebesar Rp.



1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dari TERGUGAT IV kepada TERGUGAT II, yang diikat dengan Perjanjian Kredit No. BD/IMR/RK/028/072001, Perjanjian Kredit No. BDI/ MR/ KB/ 029/ 072001 tanggal 27 Juli 2001 jo. Akta Pengakuan Hutang No. 38 tanggal 27 Juli 2001 dan Perjanjian Kredit No. BD/IMR/KAB/030/072001 tertanggal 27 Juli 2001 jo. Akta Pengakuan Hutang No. 39 tanggal 27 Juli 2001 dan perubahan Perjanjian Kredit No. BD/KG/PP/015/0102 tanggal 23 Januari 2002 jo. Akta Pengakuan Hutang No. 29 yang dibuat Notaris Agustina Junaedi tanggal 23 Januari 2002 (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang serta Perubahannya") dengan pemberian hak tanggungan, yang jaminan yang diberikan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT VI adalah SHM No. 05552/Cilandak Barat yang terbit tanggal 22 Maret 2000, yang mana Pemegang Hak terakhir dalam SHM No. 05552/Cilandak Barat tahun 2000 atas nama Tjandra (TERGUGAT II);

4.2. Bahwa Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang Serta Perubahannya diberikan atas fasilitas kredit sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) oleh TERGUGAT IV selaku kreditur kepada TERGUGAT II selaku debitur.

4.3. Bahwa selanjutnya, Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang Serta Perubahannya yang merupakan perjanjian ikutan bersifat aksesoir yang selanjutnya telah diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 3/2002 tanggal 23 Januari 2002 (APHT No. 3/2002), sehingga kemudian LAHIR dan TERBITnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 245/2002 tanggal 20 Februari 2002 (SHT No. 245/2002) yang mempunyai kekuatan eksekutorial dengan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang seluruhnya sebagai bukti otentik yang mempunyai kekuatan bukti sempurna, yang mana lahir dan terbitnya untuk menjamin pelunasan hutang TERGUGAT II kepada TERGUGAT IV;

4.4. Bahwa dikarenakan TERGUGAT II selaku debitur telah lalai

Hal 35 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



dalam melaksanakan kewajiban pembayaran kepada TERGUGAT IV selaku kreditur, maka dilaksanakan eksekusi hak tanggungan dalam hal ini pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Serpong (KPKNL Serpong) i.c TERGUGAT V;

Maka, lelang eksekusi hak tanggungan yang termuat dalam Risalah Lelang No. 628/2009 sebagai berita acara pelelangan atas lelang eksekusi objek hak tanggungan SHM No. 05552/Cilandak Barat atas nama Tiandra (TERGUGAT II).

5. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan keras dan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT pada angka 4 bagian posita Perbaikan/Penyempurnaan gugatannya, yang pada pokoknya dalil PENGUGAT terkait status tanah asal dan penyertifikatan tanah dan bangunan a quo diperoleh oleh PENGUGAT melalui Proyek Nasional Agraria (Prona), hal mana sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4540K/PDT/1998, sebagai berikut :

"Bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui "prona" (proyek nasional), bukan ditentukan oleh status tanah asal, tetapi merupakan cara pensertifikatan tanah dengan proses cepat dan biaya ringan, karena mendapat subsidi dari pemerintah"

Dengan demikian, dalil yang dikemukakan dalam gugatan PENGUGAT terkait status tanah asal objek tanah dan bangunan a quo tidak beralasan dan berdasarkan hukum, oleh karenanya LAYAK dan ADIL untuk dikesampingkan serta tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo.

#### TENTANG PERISTIWA DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT II, TERGUGAT IV, TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII

6. Bahwa Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang serta Perubahannya yang dibuat Notaris Agustina Junaedi tanggal 23 Januari 2002 tersebut, TELAH DITANDATANGANI serta DISEPAKATI dengan SEMPURNA oleh dan antara TERGUGAT II selaku debitur dengan TERGUGAT IV selaku kreditur atas pemberian

Hal 36 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



Fasilitas Kredit yang diberikan oleh TERGUGAT IV kepada TERGUGAT II sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), yang selanjutnya TELAH DILEGALISASI oleh Notaris Agustina Junaedi, S.H., selaku Pejabat yang berwenang menurut Undang-Undang, maka hubungan hukum dan peristiwa serta sebab akibat atas pengikatan kredit antara TERGUGAT II selaku debitur dengan TERGUGAT IV selaku kreditur tersebut adalah merupakan PERJANJIAN yang SAH dan MENGIKAT serta BERHARGA secara HUKUM, oleh karenanya secara hukum telah MENGIKAT bagi TERGUGAT II sebagai debitur dan TERGUGAT IV selaku kreditur, sebagai pihak-pihak yang telah menyepakati, membuat dan menandatangani Perjanjian a quo (vide Pasal 1320 lo Pasal 1338 KUH Perdata).

7. Bahwa Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang serta Perubahannya tersebut adalah PERJANJIAN POKOK sebagai suatu PERJANJIAN yang SAH dan BERHARGA menurut HUKUM, maka SELURUH dan SEGALA PERBUATAN dan HUBUNGAN HUKUM yang BERSUMBER dan BERASAL dari kesepakatan pembuatnya (Perjanjian Ikutan; accesoir), maka perbuatan dan peristiwa hukum antara TERGUGAT IV dengan TERGUGAT II telah SAH dan MENGIKAT serta BERHARGA secara HUKUM, oleh karenanya MENGIKAT sebagai UNDANG-UNDANG bagi TERGUGAT II selaku debitur dan TERGUGAT IV selaku Kreditur (vide Pasal 1338 KUH Perdata).
8. Bahwa Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang serta Perubahannya jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 3/2002 tertanggal 23 Januari 2002 (APHT No. 3/2002) menjadi dasar lahir dan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 245/2002 tertanggal 20 Februari 2002 (SHT No. 245/2002), yang mana seluruhnya adalah AKTA OTENTIK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 165 H.I.R jo Pasal 1868 KUH Perdata Jis. UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ("UU Hak Tanggungan") dan UU jabatan Notaris serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hal 37 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





("Peraturan Jabatan PPAT").

9. Bahwa, Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang serta Perubahannya jo. APHT No. 3/2002 yang kemudian lahir dan terbitnya SHT No. 245/2002 merupakan AKTA OTENTIK yang memiliki KONSEKWENSI HUKUM sebagai BUKTI yang SEMPURNA dan MENGIKAT tentang segala sesuatu yang dimuat dan diterangkan di dalamnya, sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Pasal 165 HIR, Pasal 285 Rbg, Pasal 1870 dan Pasal 1868 KUH Perdata.
10. Bahwa merupakan FAKTA HUKUM yang TIDAK TERBANTAHKAN, lahir dan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 245/2002 tanggal 20 Februari 2002 yang telah dikeluarkan/diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Jakarta Selatan, maka BERDASARKAN HUKUM TERGUGAT IV sebagai PENERIMA HAK TANGGUNGAN mempunyai hak sebagai Penegang Hak Tanggungan atas Objek Hak Tanggungan Tanah dan Bangunan di Jl. H. Batong Raya No. 10 RT/RW. 007/006, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, apalagi setelah lahir dan terbitnya SHT No. 245/2002 tersebut, maka segala ketentuan yang diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan seluruhnya menjadi konsekuensi hukum yang berakibat bagi TERGUGAT II selaku debitur dan Pemberi Hak Tanggungan dengan TERGUGAT IV selaku kreditur dan Penerima Hak Tanggungan;
11. Bahwa dikarenakan, TERGUGAT II "debitur" TELAH MEMBERIKAN JAMINAN Miliknya dengan pemberian HAK TANGGUNGAN kepada TERGUGAT IV atas objek berupa sebidang TANAH dan BANGUNAN (SHM No. 05552/Cilandak Barat 22 Maret 2000) Surat Ukur No. 09.02.07.03.04263/2000, yang kemudian sesuai prosedur hukum TERGUGAT IV melalui Notaris Agustina Junaedi, S.H., dilakukan pengecekan objek hak tanggungan berupa sebidang TANAH (SHM No. 05552/Cilandak Barat) kepada Badan Pertanahan Jakarta Selatan dalam hal melakukan pengecekan bahwa (SHM No. 05552/Cilandak Barat) tersebut HAK MILIK dari TERGUGAT II yang belum dialihkan dan/atau berpindah tangan serta diagunkan oleh dan/atau kepada pihak lainnya, hal mana dasar pengecekan dengan

Hal 38 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



dibuat dan diterbitkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 3/2002 Jis. SHT No. 245/2002 atas objek tanah dan bangunan seluas 773 M2 yang terletak di Jl. H. Batong RT/RW. 007/006 Kel. Cilandak Barat Kec. Cilandak Jakarta Selatan yang dibuat/diterbitkan oleh Agustina Juanaedi, S.H., selaku NOTARIS/PPAT di Jakarta Selatan (APHT No. 3/2002), yang kemudian menjadi dasar lahir dan terbitnya SHT No. 245/2002 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;

12. Bahwa selain itu, dalam ketentuan pada Pasal 3 tentang Pernyataan dan Jaminan dalam Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang merupakan lampiran yang tidak dapat dipisahkan dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati, dibuat dan ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT II selaku debitur dan Pemberi Hak Tanggungan dengan TERGUGAT IV selaku kreditur dan Penerima Hak Tanggungan, mengatur ketentuan sebagai berikut :

"DEBITUR menyatakan dan menjamin kepada BANK bahwa DEBITUR : i) tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa apapun juga ; ii) tidak berada dalam keadaan pailit ; iii) tidak berada dalam keadaan wanprestasi oleh pihak ketiga lainnya ; dan iv) jaminan yang diserahkan (jika ada) kepada BANK adalah benar milik DEBITUR atau PENJAMIN dan atas jaminan tersebut tidak berada dalam sengketa atau berpotensi Sengketa Serta bebas dari sitaan dan tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain ; v) kolektibilitas seluruh pinjaman atau hutang DEBITUR pada setiap krediturnya adalah tergolong lancar atau mempunyai kolektibilitas 1 (satu) sebagaimana ditetapkan Bank Indonesia"

Oleh sebab itu, selain pengecekan atas SHM No. 05552/Cilandak Barat yang mana Pemegang Hak atas Objek Hak Tanggungan a quo adalah TERGUGAT II, yang dipertegas dengan pernyataan dalam Pasal 3 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang merupakan lampiran yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit serta perubahannya, yang juga telah dinyatakan benar oleh TERGUGAT II selaku debitur yang dibuktikan dengan menyetujui dan

Hal 39 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



menandatangani Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit, sehingga JAMINAN dan/atau Objek Hak Tanggungan a quo dinyatakan BENAR HAK MILIK TERGUGAT II yang telah dilakukan pengecekan atas SHM No. 05552/Cilandak Barat tersebut.

13. Bahwa selanjutnya, dikarenakan TERGUGAT II telah lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran kepada TERGUGAT IV, maka TERGUGAT IV melaksanakan hak nya dalam melakukan eksekusi hak tanggungan atas objek hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No.05552/Cilandak Barat, yang terdaftar atas nama Tjandra (Tergugat II), seluas 773 M2 (tujuh ratus tujuh puluh tiga meter persegi), sesuai Surat Ukur No.09.02.07.0304263/2000, tertanggal 20 Maret 2000, terletak di Jl. Batong Raya H-10 Rt-007/Rw-006, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
14. Bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh TERGUGAT IV telah sesuai dengan prosedur hukum, sebagaimana titel eksekutorial dengan irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 254/2002 tertanggal 20 Februari 2002, hal mana eksekusi hak tanggungan secara lelang sebagaimana lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan melalui perantaraan KPKNL Serpong (TERGUGAT VII), yang mana telah adanya pemenang dan/atau pembeli yakni Sony Yudhanto, (TERGUGAT VI) sebagaimana Risalah Lelang Nomor: 628/2009, tertanggal 24 Juni 2009, atas dasar tersebut kemudian TERGUGAT VI melakukan proses balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat semula atas nama Tjandra (Tergugat II) menjadi atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI), yang kemudian atas permohonan proses balik nama dan pembelian lelang eksekusi hak tanggungan tersebut pada tanggal 14 Agustus 2009 diterbitkan dan/atau dibaliknamakan oleh TERGUGAT VIII hal mana menjadi peralihan hak milik atas SHM No. 05552/Cilandak Barat semula hak milik TERGUGAT II menjadi hak milik TERGUGAT VI;
15. Bahwa selanjutnya, atas proses balik nama serta peralihan hak milik atas SHM No. 05552/Cilandak Barat tersebut kemudian TERGUGAT VI melakukan upaya dalam hal ini eksekusi riil pengosongan atas

Hal 40 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



tanah dan bangunan di Jl. Batong Raya H-10 Rt007/Rw006, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., hal mana telah dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan memberikan teguran (aanmaning) kepada Hj. Chaeroni (PENGGUGAT) agar Hj. Chaeroni mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, hal mana dalam perkara perdata tersebut diputus secara verstek dikarenakan PENGGUGAT tidak hadir dengan tidak disertai alasan yang jelas sehingga dalam perkara tersebut PENGGUGAT dianggap tidak menggunakan hak jawab-nya, dengan demikian menjadi pertanyaan besar, sebagaimana dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, jika memang PENGGUGAT tidak pernah merasa menandatangani Akta Jual Beli No. 21/Cilandak/2001 tanggal 06 Desember 2001 terkait keabsahan SHM No. 05552/Cilandak Barat semula atas nama Tjandra menjadi atas nama Sony Yudhanto, yang menurut hemat PENGGUGAT SHM No. 05552/Cilandak Barat terbit karena terdapat pemalsuan tanda tangan, dalam hal ini mengapa dan dengan alasan apa PENGGUGAT tidak menggunakan haknya untuk menjawab pada saat pemeriksaan perkara perdata No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel terkait pemalsuan tanda tangan dalam Akta Jual Beli No. 21/Cilandak/2001 tanggal 06 Desember 2001 tersebut, yang baru dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam perkara a quo;

16. Bahwa oleh karenanya, menjadi terlihat jelas bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya hanya sekedar untuk mengulur-ulur waktu (buying time) dalam pelaksanaan eksekusi riil atas objek tanah dan bangunan di Jl. Batong Raya H-10 RT-007/ RW-006, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 773 M2;
17. Bahwa oleh sebab itu, seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang dikemukakan oleh PENGGUGAT terkait sengketa hak kepemilikan atas SHM. No. 05552/Cilandak Barat atas nama Sony Yudhanto a quo PATUT dan ADIL untuk DITOLAK atau setidaknya

Hal 41 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



DIKESAMPINGKAN serta tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo

**TENTANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN SHM No. 05552/Cilandak Barat TELAH SESUAI PROSEDUR dan BERDASARKAN HUKUM**

18. Bahwa perlu TERGUGAT IV tegaskan kembali, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh TERGUGAT IV melalui TERGUGAT V telah melalui prosedur dan berpedoman pada segala ketentuan hukum, khususnya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 40/PMK.07/2006 Tahun 2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 106/PMK.06/2013;
19. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh TERGUGAT IV melalui TERGUGAT V, dilaksanakan dengan dasar dan alasan-alasan sebagai berikut :

19.1 Bahwa atas pemberian fasilitas kredit dari TERGUGAT IV selaku kreditur kepada TERGUGAT II selaku debitur sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), hal mana TERGUGAT II mempunyai kewajiban pembayaran kepada TERGUGAT IV;

19.2 Bahwa TERGUGAT II telah menunggak dan lalai melaksanakan kewajiban pembayaran kepada TERGUGAT IV tanggal 10 Februari 2003, dengan tunggakan sebesar Rp. 1.217.759.762,04,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah), meskipun telah di INGATKAN oleh TERGUGAT IV melalui Surat Peringatan 1 No. 392/KG-SP/II/02 tanggal 10 Februari 2003, Surat Peringatan II No. 395/KG-SP/II/03 tanggal 28 Februari 2003 dan Surat Peringatan III No. 396/KGSP/III/03 tanggal 14 Maret 2003 untuk melaksanakan kewajiban

Hal 42 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





pembayaran kepada TERGUGAT IV atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);

19.3 Bahwa akan tetapi, TERGUGAT II tidak beritikad baik untuk membayar kewajiban pembayaran kepada TERGUGAT IV, dengan tidak membayar kewajiban pembayaran kepada TERGUGAT IV, meskipun telah diingatkan oleh TERGUGAT IV melalui surat peringatan tersebut di atas;

19.4 Bahwa sesuai Perjanjian Pokok dalam hal ini Perjanjian Kredit dan Perubahan Perjanjian Kredit serta. Akta Pengakuan Hutang Jo. APHT No. 3/2002 yang dibuat oleh Agustina Junaedi, S.H., selaku NOTARIS/PPAT di Jakarta Selatan Jis. SHT No. 245/2002 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka berdasarkan hukum TERGUGAT IV melaksanakan haknya mengajukan eksekusi hak tanggungan dalam hal lelang eksekusi Objek Hak Tanggungan di Jl. H. Batong No. 10 RT/RW 007/006 Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak Jakarta Selatan, dengan pemenang lelang/pembeli dalam pelelangan eksekusi objek hak tanggungan yakni TERGUGAT VI;

19.5 Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 28 dan Pasal 3 PMK Nomor 40/PMK.07/2006 Tahun 2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut :

- Pasal 1 angka 28 :  
"Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna".
- Pasal 3 :  
"Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".

20. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan oleh TERGUGAT IV di

Hal 43 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



atas, maka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan a quo yang TELAH dilaksanakan SESUAI dan BERDASARKAN HUKUM, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 6, Pasal 10 ayat (2), Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT) jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jis. PMK Nomor 40/PMK.07/2006 Tahun 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur hal-hal sebagai berikut :

- Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :

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

- Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :

"Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

- Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan :

" (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

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

- Pasal 39 ayat (1) dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

Pasal 39 ayat (1) : "TPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang

Hal 44 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



- diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
- 1) surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor
- Pasal 44 ayat (1) : "Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Sehingga Perbuatan Hukum atas Pembebanan Hak Tanggungan antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT IV melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Agustina Junaedi, S.H., selaku PPAT di Jakarta Selatan (APHT No. 3/2002) ADALAH BERALASAN DAN BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM SERTA PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI REPUBLIK INDONESIA.

Hal 45 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



21. Bahwa, APHT No. 3/2002 tersebut merupakan bukti otentik yang sempurna hal mana kemudian telah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No. 245/2002 tanggal 20 Februari 2002, maka berdasarkan Pasal 45 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 14 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang mengatur ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- Pasal 45 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

Ayat (2) "Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu";

Ayat (3) "Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan"

- Pasal 14 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan :

Ayat (1) "Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku",

Ayat (2) "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irahirah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Ayat (3) "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".

Ayat (4) "Kecuali apabila diperjanjikan lain, Sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah

Hal 46 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



yang bersangkutan"

Ayat (5) "Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan".

Maka, dengan TIDAK ADANYA PENOLAKAN DARI KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN SEBAGAI DASAR TERBITNYA SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN NO. 245/2002 tahun 2002 TELAH SESUAI SERTA BERALASAN DAN BERDASARKAN HUKUM SEBAGAIMANA KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI REPUBLIK INDONESIA.

22. Bahwa menjadi suatu FAKTA HUKUM yang TIDAK TERBANTAHKAN, lahir dan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 245/2002 yang telah dikeluarkan/diterbitkan oleh Badan Pertanahan Jakarta Selatan, maka Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Hak Tanggungan sebidang tanah dan bangunan di Jl. H. Batong No. 10 RT/RW. 007/006 Kel. Cilandak Barat Kec. Cilandak Jakarta Selatan (SHM No. 05552/Cilandak Barat) TELAH SESUAI dan BERDASARKAN HUKUM;
23. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan dan dijelaskan oleh TERGUGAT IV di atas, baik atas perbuatan dalam hal fasilitas kredit yang telah diberikan TERGUGAT IV kepada TERGUGAT II maupun atas eksekusi hak tanggungan perkara a quo, maka tidak terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dimana tidak ada kerugian yang dialami oleh PENGUGAT yang timbul atas perbuatan TERGUGAT IV, hal mana tidak adanya kerugian yang dialami PENGUGAT dalam hal tuntutan kerugian atas pembayaran/honorarium jasa Advokat, terkait ganti rugi tersebut terdapat Yurisprudensi MA RI sebagai berikut :
  - Putusan Mahkamah Agung No. 983 K/Sip/1973 tanggal 11 September 1975 :

"Karena H.I.R. tidak mengharuskan adanya penguasaan kepada advokat, tuntutan tentang upah pengacara ditambah 10% inkaso komisi ditambah 20% pajak penjualan inkaso komisi tidak dapat dikabulkan."

Hal 47 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





- Putusan Mahkamah Agung RI No. 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 jo. Putusan PN Jakarta Pusat No.570/1971 G tanggal 12 Oktober 1973 :

"bahwa honorarium advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan"

- Putusan Mahkamah Agung tgl. 13-5-1975 No. 88 K/Sip/1975.:

"Putusan Pengadilan Tinggi mengenai ganti rugi harus dibatalkan, karena tentang hal itu belum pernah diadakan pemeriksaan dan juga hal tersebut tidak terbukti. (i.c. penggugat menuntut ganti rugi Rp. 45.000,- untuk ongkos menagih dari Lawang ke Surabaya serta ongkos gugatan, yang oleh Pengadilan Tinggi tuntutan tersebut dikabulkan)".

Dengan demikian, berdasarkan Yurisprudensi di atas, maka jelas gugatan PENGGUGAT tidak dapat dibenarkan dikarenakan tidak beralasan dan berdasarkan hukum oleh karenanya hanya bersifat mengada-ada, maka dalil-dalil PENGGUGAT dalam perkara a quo LAYAK dan ADIL untuk dikesampingkan serta tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo dengan MENOLAK gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

24. Bahwa oleh karena, dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT a quo telah dibantah dengan sempurna oleh TERGUGAT IV, oleh karena itu dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya tidak dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum, hal mana merupakan dalil yang tanpa disertai dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka PATUT dan ADIL, apabila Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, untuk MENOLAK Gugatan PENGGUGAT a quo untuk seluruhnya;
25. Bahwa, TELAH JELAS dan TERBUKTI menurut HUKUM bahwa TERGUGAT IV adalah KREDITUR yang BERITIKAD BAIK, maka patut dan adil menurut HUKUM, TERGUGAT IV MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM, dengan segala AKIBAT HUKUM-nya.
26. Bahwa dengan demikian patut dan adil, apabila SELURUH dan SEGALA PERBUATAN HUKUM dan HUBUNGAN HUKUM yang BERSUMBER dan BERASAL termasuk Perjanjian IKUTAN;

Hal 48 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



(accessoir) dari Perjanjian Kredit dan perubahan perjanjian kredit serta akta pengakuan hutang atas hubungan hukum antara TERGUGAT IV selaku kreditur dan penerima hak tanggungan dengan TERGUGAT II selaku debitur dan pemberi hak tanggungan tersebut adalah SAH dan MENGIKAT serta BERHARGA menurut HUKUM dengan segala AKIBAT HUKUMnya.

27. Bahwa, dikarenakan dalil-dalil PENGGUGAT TELAH DAPAT DIBANTAH dan DISANGKAL dengan sempurna oleh TERGUGAT IV, maka sudah sewajarnya apabila PENGGUGAT dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini pada setiap tingkat peradilan.

DALAM PROVISI

28. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan oleh TERGUGAT IV di atas, serta sebagaimana berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel perkara antara Sony Yudhanto, (TERGUGAT VI) sebagai Penggugat dengan Hj. Chaeroni (PENGGUGAT) sebagai Tergugat, yang mana menjadi suatu FAKTA yang tidak terbantahkan bahwa dalil-dalil dan alasan-alasan yang dikemukakan PENGGUGAT menyangkut tuntutan provisionil PENGGUGAT dalam gugatan perkara a quo telah masuk pada pokok perkara;
29. Bahwa oleh sebab itu, tuntutan provisionil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT terkait lelang eksekusi objek hak tanggungan, kepemilikan SHM No. 05552/Cilandak Barat serta ganti rugi atas pembayaran/ honorarium jasa Advokat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tanpa dasar dan alasan yang jelas, hal mana dalil-dalil PENGGUGAT tersebut telah mengenai dan/atau masuk pada pokok perkara, sehingga sesuai Yurisprudensi No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1972, sebagai berikut :
- "Tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 H.I.R. hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan.
- tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (bodem geschi) tidak dapat diterima".

Hal 49 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



30. Bahwa oleh karena, alasan-alasan yang menjadi tuntutan provisionil PENGUGAT yang didalilkan oleh PENGUGAT telah masuk dan/atau mengenai serta menyangkut pokok perkara, maka PATUT dan ADIL bagi Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk MENOLAK tuntutan provisionil PENGUGAT atau setidaknya menyatakan tuntutan provisionil yang diajukan oleh PENGUGAT tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal-hal dan alasan serta dasar hukum yang telah diuraikan oleh TERGUGAT IV di atas, yang mana telah menjawab dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, maka TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisionil PENGUGAT untuk seluruhnya;

**DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT IV untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

**SUBSIDAIR**

Atau : Apabila Majelis Hakim Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya demi hukum dan keadilan (ex aequo et bono).

**JAWABAN TERGUGAT V ;**

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat V dalam jawaban ini.
2. Eksepsi Persona Standi in Judicio



- 2.1. Bahwa penyebutan persoon Tergugat V pada permulaan gugatan Penggugat kurang tepat, yakni langsung menyebutkan persoon Tergugat V dengan sebutan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong, sedangkan Penggugat mengakui sendiri dalam gugatannya halaman 6 point 13 yang berbunyi : "Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong merupakan kantor vertikal DJKN yang berada di wilayah Kanwil DJKN Banten", dan Penggugat sangat memahami sejarah diresmikannya KPKNL Serpong in casu Tergugat V.
- 2.2. Bahwa memang benar adanya bahwa KPKNL Serpong in casu Tergugat V bukanlah merupakan lembaga dan/atau badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu lembaga dan/atau badan hukum yang merupakan bagian dari Negara dan/atau Pemerintah Pusat yakni Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah (Kanwil) DJKM Banten.
- 2.3. Bahwa kedudukan, tugas pokok dan fungsi serta kewenangan KPKNL Serpong in casu Tergugat V di lingkungan Kementerian Keuangan Republik Indonesia, telah diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PM.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 149/PMK.01/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PM.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 184/PM.01/2010 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PM.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
- 2.4. Bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Serpong in casu Tergugat V tanpa mengaitkan instansi induknya adalah keliru dan tidak tepat, serta berakibat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, dan karenanya harus

Hal 51 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), sebagaimana telah ada dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang mengharuskan gugatan ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

2.5. Bahwa selain itu, demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Angka 1 dan 3 RV tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat, maka Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelelijk verklaard).

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (obscur libel)

3.1. Bahwa alasan-alasan (dalil posita) maupun petitum gugatan Penggugat yang diarahkan kepada Tergugat V pada halaman 6 - 7 (point 14 - 22) dan pada halaman 8 point 24c, serta pada halaman 11 point 33 - 36 dan point 38, tidak ada satupun yang menunjukkan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05552/Cilandak Barat in casu obyek perkara a quo yang dilaksanakan oleh Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum.

3.2. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut tidak lebih dari sekedar cerita kronologis peristiwa timbulnya gugatan a quo yang diajukan Penggugat terhadap para Tergugat khususnya kepada Tergugat V, yang berdasarkan dalil gugatan Penggugat sendiri pada halaman 9 - 10 point 28 - 30, bahwa Penggugat sangat dirugikan dengan adanya 2 (dua) Tegoran (Aanmaning) dari pihak Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 22 Juli 2011, dan No. 16/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 April 2015, yang mana kedua penetapan tersebut pada intinya memerintahkan kepada Penggugat untuk secara sukarela mengosongkan tanah dan bangunan yang diduduki Penggugat in casu obyek perkara a quo.

3.3. Bahwa memperhatikan isi gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka menurut Tergugat V terdapat ketidaksempurnaan dalam gugatan yang diajukan Penggugat, clan terbukti dengan

Hal 52 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





adanya perubahan atas gugatannya terdahulu yang diajukan Penggugat pada saat persidangan, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No.239 K/Sip/1968 dan Putusan MARI No.492K/SIP/1970, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan gugatan Penggugat tidak sempurna atau karena antara posita dan petiturn tidak jelas dan kabur (obscuur libel).

- 3.4. Bahwa oleh karena telah terjadi kesalahan formal gugatan, maka Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas dan kabur, (obscuur libel), dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan Tergugat V dalam eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan (mutatis mutandis) yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan Tergugat V tetap menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat V dalam jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat V tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang Tergugat V.
3. Bahwa Tergugat V menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman halaman 6 - 7 (point 14 - 22) dan pada halaman 8 point 24c, serta pada halaman 11 point 33 - 36 dan point 38, dengan penjelasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ("UUHT") Nomor 4 Tahun 1996 terhadap obyek perkara a quo oleh KPKNL Serpong in casu Tergugat V, telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan

Hal 53 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



Staatblad 1940:56) jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-02/PL/2006 tanggal 30 Juni 2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

- b. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05552/Cilandak Barat in casu obyek perkara a quo, adalah merupakan salah satu dari 3 (tiga) barang jaminan hutang kredit atas nama Tjandra in casu Tergugat II yang diajukan oleh PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. (Bank Danamon) Jakarta in casu Tergugat IV untuk di lelang di KPKNL Serpong in casu Tergugat V sebagaimana surat permohonan Tergugat IV kepada Tergugat V Nomor : B.054/SMEC.CF/L/IV/09 tertanggal 14 April 2009.
- c. Bahwa terhadap permohonan lelang tersebut, Direktur Lelang Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) atas nama Direktur Jenderal Kekayaan Negara melalui surat No. S-1700/KN/2009 tanggal 04 Mei 2009 dan Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) VI DJKN Serang melalui surat No. S-441/WKN.06/2009 tanggal 19 Mei 2009, telah meminta dan/atau mengizinkan KPKNL Serpong in casu Tergugat V untuk melaksanakan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat IV. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Ayat (3) PMK Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan ketentuan Pasal 12 Ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : PER-02/PL/2006 tanggal 30 Juni 2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
- d. Bahwa berdasarkan berkas lampiran surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat IV kepada Tergugat V, SHM No. 05552/Cilandak Barat in casu obyek perkara a quo tercatat atas nama Tjandra in casu Tergugat II, bukan atas nama Penggugat.
- e. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan in casu Tergugat VIII, Pemegang Hak atas SHM No. 05552/Cilandak Barat in casu obyek perkara a quo tercatat atas nama Tjandra in casu Tergugat II, bukan atas nama Penggugat.

Hal 54 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



- f. Bahwa pelelangan tersebut telah memenuhi azas publisitas, karena telah diumumkan oleh Penjual melalui Selebaran tertanggal 25 Mei 2009 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, dan melalui Surat Kabar Harian Republika yang terbit di Jakarta pada tanggal 09 Juni 2009 sebagai sebagai Pengumuman Lelang Kedua,
  - g. Bahwa penjualan lelang eksekusi atas obyek perkara a quo telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Serpong pada tanggal 24 Juni 2009, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor: 628/2009, dan dimenangkan oleh Saudara Sony Yudhanto in casu Tergugat VI.
  - h. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 3 PMK No. 40/PM.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Halaman 149 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Administrasi Pengadilan, dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.
  - i. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan oleh karena penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara a quo telah sah dan tidak bertentangan dengan hukum, maka dalil gugatan Penggugat baik posita maupun petitumnya yang menyatakan bahwa Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, telah terbantahkan dan tidak terbukti sama sekali.
4. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas petitum Penggugat halaman 12 point 39, yang menuntut Tergugat V ikut secara tanggung renteng dengan para Tergugat lainnya menanggung kerugian yang diderita oleh Penggugat baik materiil maupun imateriil sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), karena lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat V telah sesuai Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait, sebagaimana dapat terbaca dalam Risalah Lelang Nomor: 628/2009 tertanggal 24 Juni 2009.
5. Bahwa Tergugat V juga menolak dengan tegas petitum Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi, karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3

Hal 55 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan provisionil, tuntutan uitvoerbaar bij voorraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. gugatan didasarkan bukt autentik alau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya ... dst;
  - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis /lampau..dst;
  - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini)..dst,
  - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
  - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap..dst,
  - g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
6. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No.4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan provisionil, dinyatakan bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.



7. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun kedua SEMA tersebut di atas yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat tentang menjalankan putusan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), haruslah ditolak.
8. Bahwa Tergugat V juga menolak dalil petitum Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas aset jaminan yang telah dilelang, karena dalil tersebut sangat tidak beralasan dan tidak berdasar atas hukum, serta bertentangan dengan Yurisprudensi MARI No.394 K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 yang menyatakan "bahwa terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang, maka terhadap barang-barang tersebut tidak dapat dikenakan sita jaminan".
9. Bahwa Tergugat V juga menolak dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya karena hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat V cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontyankelijke Verklaard).

**DALAM PROVISI :**

- Menolak permohonan provisi yang dimohonkan Penggugat.

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Hal 57 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

**JAWABAN TERGUGAT VI ;**

**I. DALAM EKSEPSI**

**1. Eksepsi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Secara Absolut Mengadili Perkara Aquo :**

1. 1. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang menangani perkara aquo. Perkara aquo adalah menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara karena sesuai posita pada angka 13 halaman 5 dan angka 20 sampai dengan angka 28 halaman 7 sampai dengan halaman 9 serta permohonan Penggugat pada angka 3 b, 3 e, 3 f, 4, dan 6 petitum gugatan aquo, Penggugat telah nyata-nyata minta pembatalan produk Tergugat-VIII. Secara hukum tentunya ini tidak bisa terjadi dan dilakukan begitu saja mengingat Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 05552/Cilandak Barat, pencatatan kepemilikan telah terjadi beberapa kali melalui suatu putusan Administrasi Tata Usaha Negara yaitu :

1.1.1. Pada tanggal 16 Januari 2002 oleh Tergugat-VIII telah dilakukan pencatatan kepemilikan hak ke atas nama Tergugat-II.

1.1.2. Tanggal 20 Februari 2002 oleh Tergugat-VIII telah dilakukan pencatatan kepemilikan Hak Tanggungan ke atas nama Tergugat-IV.

1.1.3. Tanggal 14 Agustus 2009 oleh Tergugat-VIII telah dilakukan pencatatan kepemilikan hak ke atas nama Tergugat-VI.

1.2. Bahwa, terjadinya pencatatan kepemilikan atau balik nama diatas dilakukan melalui suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang. Berdasarkan

Hal 58 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, perkara aquo adalah menjadi sengketa Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata Usaha Negara. Dengan demikian sangatlah tepat dan beralasan apabila gugatan perlawanan aquo untuk seluruhnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus **DITOLAK** karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak, berwenang mengadili;

- 1.3. Bahwa, khususnya mengenai kewenangan absolut Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menentukan dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Buku II sebagai berikut:

- 1.3.1. Wewenang absolut atau wewenang mutlak adalah menyangkut pembagian kekuasaan (wewenang) mengadili antar lingkungan peradilan.

- 1.3.2. Eksepsi mengenai kewenangan absolut dapat diajukan setiap waktu selama proses pemeriksaan berlangsung (Pasal 134 HIR / 160 RBg).

- 1.3.3. Hakim karena jabatannya harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara yang bersangkutan meskipun tidak ada eksepsi dari tergugat, dan hal ini dapat dilakukan pada semua taraf pemeriksaan, termasuk dalam taraf banding dan kasasi (Pasal 134 HIR/Pasal 160 RBg/Pasal 132 Rv).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta dalil-dalil diatas, sangatlah tepat dan sangat beralasan apabila eksepsi kewenangan absolut ini diterima dan menolak gugatan aquo untuk seluruhnya karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili.

2. Eksepsi Tentang Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing Sebagai Penggugat Atas Perkara Aquo :

- 2.1. Bahwa, Penggugat tidak memiliki legal standing sebagai Penggugat atas obyek sengketa perkara aquo, karena Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 05552/Cilandak Barat, seluas 773 M2

Hal 59 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



(tujuh ratus tujuh puluh tiga meter persegi) sesuai Surat Ukur No. 09.02.07.0304263/2000 tanggal 20 Maret 2000, yang terletak di Jl. Batong Raya H-101 RT. 007/RW. 006, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, saat ini secara hukum terdaftar atas nama SONY YUDHANTO (Tergugat-VI);

2.2. Bahwa, dalil diatas sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1357.K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986 yang pada pokoknya menyatakan "Berdasarkan azas-azas hukum acara perdata yang berlaku, seseorang yang akan mengajukan suatu gugatan perdata harus dilandasi suatu kepentingan hukum yang cukup atau harus memiliki hubungan langsung dengan obyek yang disengketakan";

Dimana Penggugat tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan obyek sengketa perkara aquo karena obyek sengketa bukan terdaftar atas nama Penggugat;

2.3. Bahwa mengingat Penggugat tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan obyek sengketa, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Eksepsi Tentang Gugatan Perkara Aquo Nebis in idem :

3.1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo, secara hukum merupakan gugatan nebis in idem karena terhadap obyek gugatan perkara aquo sudah pernah di putus oleh pengadilan berupa :

- Putusan Verstek Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tanggal 31 Januari 2011 dan putusan mana telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
- Putusan Perlawanan (Verszet) Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tanggal 29 Maret 2012;
- Putusan Sela Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.481/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 13 Februari 2014;

Hal 60 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



- Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 481 /Pdt/2012/PT. DKI tanggal 29 April 2013;

3.2. Bahwa terkait dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tersebut, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila gugatan Penggugat disebut sebagai gugatan yang bersifat nebis in idem, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 647.K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut "Bilamana suatu obyek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperpleh kekuatan hukum yang tetap maka hal ini mengandung arti bahwa obyek sengketa telah diberikan status hukum dalam suatu putusan Hakim kareng itu, adanya perkara, yang sama obyeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku Azas Nebis In Idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam obyek sengketanya",.

3.3. Bahwa mengingat gugatan Penggugat dalam perkara aquo sebagai gugatan bersifat nebis in idem maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Eksepsi Obscuur Libel I

4.1. Bahwa, gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak cermat (obscur libel). Judul gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi digabung dengan beberapa tuntutan yang seharusnya terpisah dalam beberapa gugatan seperti :

4.1.1. Penggugat menuntut agar menyatakan batal atau tidak sah Akta Jual Beli No. 21/Cilandak Barat tanggal 6 Desember 2001 yang dibuat dihadapan PPAT Meiske Suryanto, SH;

4.1.2. Penggugat menuntut agar menyatakan batal proses balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat dari atas

Hal 61 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



nama Hj. Chaeroni menjadi atas nama Tjandra (Tergugat II);

4.1.3. Penggugat menuntut agar menyatakan batal Penjaminan tanah dan bangunan dengan SHM No. 05552/Cilandak Barat atas nama Tjandra (Tergugat II) kepada PT Bank Danamon Tbk (Tergugat IV);

4.1.4. Penggugat menuntut agar menyatakan batal atau tidak sah Lelang yang telah dilaksanakan dalam Risalah Lelang No. 628/2009 tertanggal 24 Juni 2009 yang dibuat oleh Cepi Kurniadi SE, dengan NIP 060098356, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNL Serpong (Tergugat V);

4.1.5. Penggugat menuntut agar menyatakan batal atau tidak sah proses balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat menjadi atas nama SONY YUDHANTO (Tergugat VI) ;

4.1.6. Penggugat menuntut agar menyatakan batal atau tidak sah pemberian Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 05552/Cilandak Barat, atas nama SONY YUDHANTO kepada PT Bank Internasional Indonesia May Bank Tbk, sekarang PT BII Maybank, Tbk (Tergugat-VII) ;

4.1.7. Penggugat, juga menuntut untuk membatalkan atau setidak-tidaknya menunda proses Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas tanah dan bangunan aquo baik berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juli 2010 maupun berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor. 16/Eks.RI/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 9 April 2015 ;

4.2. Bahwa, adanya penggabungan beberapa tuntutan tersebut secara hukum membuat gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel) padahal dalam hukum acara

Hal 62 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





perdata yang berlaku, tuntutan pembatalan tidak dapat digabungkan dengan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 1001.K/Sip/1976, tanggal 24 April 1980 yang pada pokoknya menyebutkan; gugatan atau tuntutan pembatalan tidak dapat digabungkan dengan tuntutan perbuatan melawan hukum karena memiliki karakteristik yang berbeda.

- 4.3. Bahwa mengingat gugatan Penggugat disusun secara tidak jelas / kabur (obscuur libel), maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Eksepsi Obscuur Libel II

- 5.1. Bahwa, gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak cermat (obscuur libel). Penggugat telah mengajukan gugatan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap 8 (delapan) Tergugat. Antara Tergugat yang satu dengan Tergugat yang lainnya ada yang tidak memiliki hubungan hukum dalam perkara aquo. Layaknya suatu gugatan antara Para Tergugat memiliki hubungan hukum sehubungan dengan perkara aquo. Antara Tergugat-I dengan Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI, Tergugat-VI dan Tergugat-VIII tidak memiliki hubungan hukum;

- 5.2. Bahwa, terhadap gugatan dengan Para Tergugat yang tidak memiliki hubungan hukum, Mahkamah Agung dalam Putusan No. 415 K/Sip/1975 tanggal 20 Juni 1979 telah memutuskan yang pada pokoknya mengatakan; ... Penggugat dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tidak diperkenankan mengajukan "satu gugatan" kepada dua Tergugat yang satu dengan yang lain tidak ada hubungan hukumnya tersebut. Seharusnya Penggugat mengajukan "dua buah gugatan" kepada masing-masing Tergugat tersebut secara terpisah." Apalagi gugatan aquo dengan Tergugat lebih dari 2 (dua) dimana Tergugat-I dengan beberapa

Hal 63 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



Tergugat lainnya tidak memiliki hubungan hukum;

5.3. Bahwa, mengingat gugatan Penggugat disusun dengan Para Tergugat yang tidak memiliki hubungan hukum maka gugatan aquo tidak jelas / kabur (obscuur libel), maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

6. Eksepsi Obscuur Libel III

6.1. Bahwa, jika dilihat dan dicermati dengan benar isi gugatan Penggugat pada judul gugatannya secara hukum menyebutkan sebagian petitum-nya dengan jelas menyebutkan Gugatan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah dan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan pada bagian petitum dan posita gugatannya meminta agar membatalkan atau setidaknya menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan aquo baik berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tanggal 22 Juli 2010 maupun berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 16/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 09 April 2015 sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

6.2. Bahwa mengingat judul gugatan Penggugat bertolak belakang dan saling tidak mendukung antara judul dengan petitum gugatannya, sedangkan perkembangan hukum acara perdata secara tegas tidak dapat mencampur adukkan antara pembatalan Akta Jual Beli dengan tindakan Perbuatan Melawan Hukum, maka sangatlah jelas bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kepada para Terguga I s/d VIII harus disebut sebagai gugatan yang bersifat Obscuur Libel;

6.3. Bahwa mengingat gugatan Penggugat masuk dalam kategori gugatan yang bersifat Obscuur Libel, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata gugatan Penggugat tersebut haruslah

Hal 64 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



ditolak (Vide Putusan MARI No. 879 K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001, Varia Peradilan Tahun XVIII No. 208) ;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

**A. DALAM KONPENSI**

1. Bahwa, Tergugat-VI dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas kebenarannya diakui oleh Tergugat-VI;
2. Bahwa, apa yang telah dikemukakan Tergugat-VI dalam bagian Eksepsi diatas, mohon dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini;
3. Bahwa, Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 1. Dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karena :
  - 3.1. Sesuai bukti yang ada, tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa perkara aquo, secara hukum telah dibeli oleh Tergugat-VI berdasarkan Risalah Lelang No. 628/2009 tanggal 24 Juni 2009 yang dibuat dan ditandatangani Cepi Kurniadi, SE, NIP.060098356, Pejabat Lelang Kelas I KPNL Serpong;
  - 3.2. Berdasarkan data fisik dan data yuridis tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa perkara aquo, dengan tanda bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 05552/ Cilandak Barat, seluas 773 M2 (tujuh ratus tujuh puluh tiga meter persegi) secara hukum sejak tanggal 14 Agustus 2009 telah terdaftar menjadi atas nama Tergugat-VI dan bukan atas nama Penggugat sebagaimana dalilnya diatas.

Bahwa mengingat saat ini tanah dan bangunan tersebut nyata dan resmi terdaftar atas nama Tergugat-VI, maka berdasarkan ketentuan pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak ada alasan hukum lagi bagi Penggugat untuk menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut tersebut adalah milik Penggugat;

Bahwa mengingat Tergugat tidak memiliki dasar hukum untuk menyatakan bahwa obyek sengketa perkara aquo sebagai miliknya, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila dalil Penggugat

Hal 65 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



yang menyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan tersebut untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Bahwa, Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 3 gugatan halaman 2. Mendiami tanah dan bangunan aguo bersama dengan keluarganya secara terus menerus tanpa terputus bukanlah membuktikan sebagai pemilik terhadap tanah dan bangunan aqua. Yurisprudensi sesuai Keputusan Mahkamah Agung No. 10 K/Sip/1983 tanggal 7 Mei 1984 mengatakan, "Penguasaan saja terhadap tanah sengketa tanpa bukti adanya alas hak (rechtstict) dari pada penguasaan itu, belumlah membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut".
5. Bahwa, Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 4 halaman 2 gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa sejak membeli tanah tersebut hingga saat gugatan ini didaftarkan Penggugat tidak pernah :
  - 5.1. Menjual, memindahtangankan atau mengalihkan hak baik sebagian maupun seluruh tanah dan bangunan aquo kepada pihak manapun;
  - 5.2. Melakukan pinjaman atau hutang kepada lembaga keuangan baik bank maupun lembaga keuangan non bank manapun ;Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah merupakan dalil yang menyesatkan. Pada hakekatnya Penggugat telah melakukan pinjaman dan menjadikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 05552/ Cilandak Barat sebagai jaminan kepada Tergugat-I. Sesuai.dalil Penggugat pada angka 5 dan angka 6 Penggugat secara tegas menyatakan dan mengakui bahwa Penggugat telah menerima pinjaman uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). dari Tergugat-I dan menjadikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.05552/Cilandak Barat, sebagai jaminan atas pinjaman hutang tersebut;
6. Bahwa, adanya pengakuan Penggugat yang menerima pinjaman uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Tergugat-I tersebut dan menjadikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.05552/Cilandak Barat, sebagai jaminan hutang kepada Tergugat-I maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila dalil Penggugat pada angka 4 gugatannya

Hal 66 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



tersebut ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

7. Bahwa selain dalil Penggugat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, Penggugat juga hanya berusaha untuk menghambat dan menghalang-halangi jalannya proses eksekusi yang diajukan Tergugat-VI, sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa perkara aquo;
8. Bahwa, Terguga-VI menolak dalil Penggugat pada angka 7 dan angka 8 halaman 3 gugatan. Dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut diatas adalah bohong sehingga bisa menyesatkan kebenaran dan fakta hukum yang ada, karena :
  - 8.1. Bahwa, tidak benar Penggugat baru mengetahui saat aanmaning tanggal 28 September 2011 kalau ternyata sertifikat tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara aquo telah dijual beli dan dibalik nama keatas nama Tjandra (Tergugat-II) dan kemudian di lelang untuk melunasi pinjaman Tergugat II kepada PT. Bank Danamon Tbk. (Tergugat-IV). Sebelum Penggugat menerima Surat Panggilan Teguran (Aanmaning) dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas Putusan No. 639/Pdt. G/2010/PN.Jkt.Sel, tertanggal 28 September 2011, Tergugat-VI terlebih dahulu telah memberitahukan status obyek perkara aquo kepada Penggugat sebagai berikut :
    - 8.1.1. Tergugat-VI mendatangi Penggugat dilokasi obyek perkara aquo untuk memberitahu Penggugat bahwa obyek perkara berupa tanah dan bangunan telah dibeli Terguga-VI dari lelang;
    - 8.1.2. Penggugat dan Terguga-VI telah melakukan musyawarah di Kantor Kelurahan Cilandak Barat, akan tetapi Penggugat pada saat itu Meminta waktu untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut secara sukarela. Kenyataannya Penggugat tidak pernah mau mengosongkan tanah dan bangunan tersebut secara sukarela;
    - 8.1.3. Tergugat-VI pernah menyampaikan Teguran (Somasi) kepada Penggugat sesuai surat Nomor : 07/AWR/-SP/III/2011 tanggal 15 Maret 2011 yang diterima langsung

Hal 67 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





Penggugat pada tanggal 21 Maret 2011;

- 8.2. Bahwa, pada saat Terguga-VI menggugat Penggugat dengan Gugatan Pengosongan Tanah dan Bangunan perkara No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tertanggal 02 November 2010, Penggugat saat itu selaku Tergugat juga mendapatkan surat gugatan yang berisikan telah terjadi peralihan kepemilikan kepada Tergugat-VI dan minta Penggugat untuk keluar dari obyek perkara aquo;
- 8.3. Bahwa, oleh karena Penggugat tidak pernah hadir dalam persidangan perkara Gugatan Pengosongan Tanah dan Bangunan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 02 November 2010. Akhirnya Majelis Hakim melanjutkan persidangan dan pada tanggal 31 Januari 2011 perkara telah diputus dengan Putusan Verstek yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**MENGADILI**

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut dan sah namun tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
4. Menyatakan sah Risalah Lelang No. 626/2009, tertanggal 24 Juni 2009 yang dilaksanakan Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dengan tanda bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 05552/Cilandak Barat;
6. Menyatakan Tergugat tidak berhak untuk menempati dan menguasai tanah dan bangunan tersebut;
7. Memerintahkan Tergugat untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut terhitung semenjak putusan ini berkekuatan hukum tetap tanpa kompensasi apapun;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam

Hal 68 Putusan No.646/PDT/2017/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)



mengosongkan tanah dan bangunan tersebut;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 281.000,- (dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah),-

- 8.4. Bahwa, putusan tersebut diatas telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 24 Pebruari 2011 dan pemberitahuan mana langsung diterima oleh Penggugat (Hj. Chaeroni), sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (Inkrach van Gewijsde) terhitung sejak tanggal 08 Maret 2011. Dengan demikian Penggugat telah mengetahui telah terjadi peralihan hak kepada Terguga-VI berdasarkan lelang dan menyatakan Tergugat (Hj. Chaeroni) tidak berhak menempati dan menguasai tanah dan bangunan serta diperintahkan untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan.

Jadi, berdasarkan fakta hukum yang telah Terguga-VI uraikan diatas, maka sangatlah jelas bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut telah diketahui Penggugat sebelum pelaksanaan Aanmaning dilakukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Penggugat. Dengan demikian sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak.

9. Bahwa, Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 9 a s/d 9 f surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Penggugat sangat keberatan dan menolak dengan tegas dan keras akan kebenaran dan keabsahan Akta aquo. Dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dari huruf a sampai dengan huruf f butir tersebut diatas hanya merupakan pengulangan sebab dalil tersebut sudah pernah dikemukakan Penggugat, pada perkara Verzet No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, maupun pada perkara Banding No. 481 /Pdt/2012/PT. DKI.

Pengulangan atas dalil-dalil tersebut hanya untuk memutar balikkan fakta hukum yang sebenarnya demi menghambat dan menghalang-halangi jalannya proses eksekusi pengosongan atas obyek perkara aquo yang diajukan Tergugat-VI. Oleh karenanya sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila seluruh dalil Penggugat tersebut dinyatakan

Hal 69 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

10. Bahwa Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 10, angka 11 dan angka 12 halaman 4 dan halaman 5 gugatan. Penerapan Yurisprudensi No. 1974 K/Pdt/2001 yang disampaikan Penggugat menjadi tidak relevan. "Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tandatangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah, ..." sebagaimana yang didalilkan Penggugat masih "prematur". Belum ada satupun Putusan pidana yang menyatakan peralihan hak terhadap tanah obyek perkara aquo memiliki cacat hukum sehingga jual beli atau akte tersebut batal demi hukum.

Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III belum pernah diperiksa tentang adanya dugaan tindak pidana apalagi telah dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana oleh suatu Pengadilan Pidana.

Mengingat dalil Penggugat masih prematur maka sudah sepantasnya dalil demikian ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

11. Bahwa, Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 13 surat gugatannya. Apabila Akte Jual Beli No. 21/Cilandak/2001 tanggal 6 Desember 2001 yang dibuat Tergugat-III telah batal sesuai dengan keinginan Penggugat maka tidak serta merta batal begitu saja perbuatan hukum yang terjadi setelah itu terhadap Sertipikat Hak milik No. 05552/Cilandak Barat. Pembatalan pencatatan peralihan hak atau pembatalan pendaftaran kepemilikan / balik nama sertipikat atas tanah harus melalui gugatan lain di Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal itu dikarenakan bahwa pencatatan peralihan hak kepemilikan atas tanah melalui suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau badan hukum perdata. Sesuai pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha

Hal 70 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



Negara dan Perubahannya Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, maka menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Dengan demikian gugatan aquo untuk membatalkan pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Hak milik No. 05552/Cilandak Barat tersebut bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

12. Bahwa, Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 13, karena gugatan pembatalan AJB No. 21/Cilandak/2001 tanggal 6 Desember 2001, yang diajukan Penggugat dalam perkara agup, secara hukum tidak jelas sebab gugatan Penggugat telah mencampur adukkan masalah Perbuatan Melawan Hukum dan masalah Pembatalan Akta Jual Beli berserta masalah-masalah lainnya seperti masalah proses balik nama sertipikat, masalah Akta Pertanggungn Hak atas Tanah dan masalah Risalah Lelang. Pada hal semua permasalahan tersebut memiliki karakteristik berbeda dan berbeda pula bentuk gugatannya. Ini juga tidak menutup kemungkinan akan di periksa lembaga peradilan yang berbeda Pula sesuai kewenangannya. Adanya penggabungan permasalahan tersebut dalam perkara aquo, secara hukum membuat gugatan perkara aquo harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Vide Putusan MARI No. 677.K/SIP/1972 tanggal 13 Desember 1972 Jo Putusan MA No. 1001.K/Sip/1979, tanggal 24 April 1980 Jo Putusan MA No. 415.K/Sip/1975 tanggal 20 Juni 1979) yang pada pokoknya menyatakan suatu gugatan/ permohonan tidak dapat digabung dengan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum Ex pasal 1365;

13. Bahwa, khusus untuk membatalkan pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Hak milik No. 05552/Cilandak Barat kepada Tergugat-VI tidak bisa serta merta dilakukan begitu saja. Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Januari 2011 (telah berkekuatan hukum tetap) dalam amar putusannya telah menguatkan dasar kepemilikan terhadap obyek perkara aquo, antara lain memutuskan :

- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Pengadilan telah memutuskan Tergugat (Hj.

Hal 71 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



Chaeroni) melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat (Sony Yudhanto).

- Menyatakan sah Risalah Lelang No. 626/2009, tertanggal 24 Juni 2009 yang dilaksanakan Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong;

Menyatakan Risalah Lelang yang dibuat dan dilakukan Tergugat-V sah sebagai alas hak bagi Tergugat-VI untuk melakukan pencatatan pendaftaran kepemilikan tanah dengan Sertipikat Hak milik No. 05552/Cilandak Barat.

- Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dengan tanda bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 05552/Cilandak Barat;

Menyatakan Tergugat-VI sebagai pemilik yang sah atas obyek perkara aquo.

- Menyatakan Tergugat tidak berhak untuk menempati dan menguasai tanah dan bangunan tersebut;

Jadi Penggugat (Hj. Chaeroni) tidak berhak lagi menempati dan menguasai obyek perkara aquo.

- Memerintahkan Tergugat untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut terhitung semenjak putusan ini berkekuatan hukum tetap tanpa kompensasi apapun;

Penggugat harus keluar dan mengosongkan obyek perkara aquo terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (Inkrach van Gewijsde) yaitu sejak tanggal 08 Maret 2011.

14. Bahwa Tergugat-VI, menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 14 sampai dengan angka 19 halaman 6 sampai dengan 7 gugatan perbaikan, karena :

- 14.1. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Januari 2011 telah menyatakan sah Risalah Lelang No. 626/2009, tertanggal 24 Juni 2009 yang dilaksanakan Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong;

- 14.2. Tidak ada satupun kalimat dalam Risalah Lelang No. 628/2009 tanggal 24 Juni 2009, yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut milik dari Penggugat;

Hal 72 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





14.3. Tergugat-V sebagai pihak penyelenggara yang biasa melaksanakan lelang tentu akan memperhatikan ketentuan yang berlaku mengenai lelang. Tidak ada ketentuan hukum mengenai lelang yang dilanggar oleh Tergugat-V;

14.4. Tergugat-VI selaku pembeli yang beritikad baik melalui lelang harus dilindungi undang-undang. Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1976 No. 821/K/Sip./1974; "Pembelian dimuka umum melalui Kantor Lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang".

Mengingat dalil-dalil Penggugat tidak benar dan dapat dipatahkan, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila dalil Penggugat tersebut dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

15. Bahwa Tergugat-VI kembali menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 20 dan angka 21 surat gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat-VIII (Kantor Pertanahan Jakarta Selatan) seharusnya menolak proses balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat, dari atas nama Tjandra kepada Sony Yudhanto. Dalil Penggugat demikian tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karena :

Sudah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa tindakan Tergugat-VIII yang melakukan proses pencatatan balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat, dari atas nama Tjandra kepada Sony Yudhanto secara hukum sudah tepat dan benar sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 maupun yang disyaratkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tidak ada yang dilanggar dalam pelaksanaan proses balik nama tersebut, sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat-VIII untuk menolak proses balik nama tersebut;

Mengingat proses balik nama SHM No.05552/Cilandak Barat, dari

Hal 73 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



nama Tergugat-II keatas nama Tergugat-VI, semuanya dilakukan Tergugat-VIII berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila dalil Penggugat tersebut dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

16. Bahwa Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 22 s/d 23 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Risalah Lelang No.628/2009 tanggal 24 Juli 2009, yang dibuat CEPI KURNIADI, SE, pejabat kantor KPKNL adalah cacat dan batal demi hukum serta proses balik nama yang dilakukan Tergugat-VIII dari nama Tjandra menjadi Sony Yudhanto adalah cacat dan batal demi adalah merupakan dalil yang menyesatkan, sengaja dicari-cari Penggugat untuk menghambat dan menghalang-halangi jalannya proses eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap obyek perkara aquo, sebab sudah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa semua dalil yang dikemukakan Penggugat dalam perkara aquo adalah merupakan dalil pengulangan yang pernah dikemukakan Penggugat pada perkara Perlawanan / Verzet No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, Tanggal 29 Maret 2012 (Vide Kembali Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 29 Maret 2012 Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.481/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 13 Februari 2014);

17. Bahwa Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 24 a sampai dengan 24 e halaman 8 gugatan. Dalil demikian "ngawur", mencampur adukkan masalah Keperdataan dengan masalah Tata Usaha Negara. Seperti masalah proses pencatatan balik nama sertifikat dan lelang adalah merupakan tindakan Pejabat Tata Usaha Negara, menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa sengketa tersebut. Sangat tidak tepat apabila Penggugat meminta Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk membatalkan pencatatan balik nama Sertipikat atas tanah;

Bahwa dalil Penggugat yang mencampur adukkan masalah keperdataan dan masalah tindakan Tata Usaha Negara tersebut

Hal 74 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



secara hukum membuktikan bahwa surat gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak cermat, karena Penggugat telah mencampur adukkan dua kewenangan hukum yang berbeda, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 677.K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972, gugatan tersebut haruslah ditolak yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :

Dua gugatan yang berkaitan satu sama lain, namun masing-masing gugatan ini ternyata diatur oleh dua sistem hukum acara yang berbeda, yaitu perkara yang satu diatur dalam UU No.21 Tahun 1961 tentang Merek yang putusannya tidak ada upaya banding, sedangkan perkara yang satunya tentang tuntutan ganti rugi atas karena perbuatan melawan hukum pasal 1365 KUHPerdara yang putusannya adalah upaya banding;

Kedua gugatan tersebut, meskipun berkaitan antara satu sama lainnya, maka Hakim tidak dapat menggabungkan kedua gugatan tersebut menjadi satu;

Bahwa jika Yurisprudensi tersebut diatas dikaitkan dengan isi gugatan Penggugat yang menggabungkan antara pembatalan AJB dengan pembatalan proses balik nama sertifikat beserta risalah lelang maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila gugatan tersebut dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima sebab dari semua permintaan dari Penggugat tersebut memiliki dua kewenangan hukum acara yang berbeda ;

18. Bahwa, Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 25 halaman 8 gugatan perbaikan. Dalil Penggugat tidak berdasarkan hukum, sangat menggampangkan permasalahan yang dihadapinya. Begitu mudah Penggugat meminta pembatalan dan/atau pencoretan peralihan hak dan atau pembaliknamaan sertifikat aquo dan seterusnya sampai sertifikat aquo kembali keatas nama Penggugat. Padahal diantara Para Tergugat ada yang tidak memiliki hubungan hukum satu dengan yang lainnya. Menurut Putusan Mahkamah Agung RI No. 415 K/Sip/1975 tanggal 20 Juni 1979,

Hal 75 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



mengatakan; " ... Penggugat dalam menggulkan gugatan ke Pengadilan Negeri tidak diperkenankan mengajukan Satu gugatan kepada dua Tergugat yang satu dengan yang lain tidak ada hubungan hukumnya tersebut. Seharusnya Penggugat mengajukan "dua buah gugatan" kepada masing-masing Tergugat secara terpisah". Sedangkan perkara aquo pihak Tergugatnya ada 8 (delapan) dan tidak memiliki hubungan hukum;

19. Bahwa, Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 26 surat gugatannya. Dalil demikian jelas tidak berdasarkan sebab sudah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa Tergugat-VI tidak memiliki kewajiban hukum untuk menyerahkan kepada Penggugat untuk Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 05552/Cilandak Barat, akan tetapi sebaliknya Penggugatlah yang memiliki kewajiban kepada Tergugat-VI, untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara, aquo, baik secara undang-undang maupun berdasarkan Putusan dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta karena tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara aquo telah menjadi milik Tergugat-VI;

Dalil Penggugat jelas tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila dalil Penggugat tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

20. Bahwa, Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 27 mengenai permintaan sita jaminan atas obyek sengketa perkara aquo. adalah merupakan dalil penyesatan yang tidak berdasarkan hukum sebab sudah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa obyek sengketa perkara aquo secara hukum telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Penetapan Sita Eksekusi No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tanggal 2 Oktober 2013 dan atas penetapan tersebut kemudian Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melaksanakan Sita Eksekusi No.639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 12 November 2013,

Hal 76 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut jelas tidak sah dan tidak berdasarkan hukum, hal ini selalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 1326.K/1981, tanggal 19 Agustus 1982 Jo Putusan Mahkamah Agung No.394.K/Pdt/1994, tanggal 5 Juli 1995 yang kaidah hukumnya menyatakan :

Putusan Mahkamah Agung No. 1326.K/1981, tanggal 19 Agustus 1982, Yang Kaidah Hukumnya :

Bila barang/tanah yang akan diletakkan sita jaminan ternyata telah dilakukan Sita Jaminan lebih dahulu untuk perkara perdata lainnya, atau telah dijaminkan ke Bank atau telah disita eksekusi perkara lain, maka Pengadilan Negeri yang belakangan ini, hanya boleh melakukan Sita Penyesuaian (Vergelijkende Beslag) dengan cara mencatat dalam Berita Acara bahwa barang yang bersangkutan telah dilakukan Conservatoir Beslag dalam perkara lain yang lebih dulu diproses.

Putusan Mahkamah Agung No. 394.K/Pdt/1994. tanggal 1995. Yang Kaidah Hukumnya :

Tanah beserta bangunan diatasnya oleh pemiliknya diserahkan kepada Bank sebagai jaminan/ agunan atas utang/kredit yang diterimanya Bank tersebut, Selanjutnya oleh Bank tanah dan bangunan tersebut diikat dalam lembaga hukum Credit Verband (Hipotik/HT);

Atas permohonan kreditur lain selain Bank diatas, maka Pengadilan Negeri meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap terhadap tanah yang sudah diikat oleh Bank dalam Credit Verband/Hipotik/HT tersebut;

Penerapan Hakim Pengadilan Negeri yang berisi perintah untuk meletakkan Sita Jaminan berdasarkan permohonan kreditur selain Bank tersebut, atas tanah yang sudah dijadikan jaminan (agunan)

Hal 77 Putusan No.646/PDT/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





oleh Bank dalam hubungan Credit Verband (Hipotik/HT) adalah TIDAK SAH. Akibat yuridisnya Mahkamah Agung dalam putusan kasasinya memerintahkan Judex Factie Pengadilan Negeri untuk mengangkat kembali Conservatoir Beslag atas tanah yang sudah dijaminkan pada Bank

Bahwa jika berpatokan dengan yurisprudensi tersebut, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila dalil gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan hukum tersebut dinyatakan untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

21. Bahwa, Tergugat-VI kembali menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 28 halaman 9 gugatan perbaikan. Dalil ini nyata-nyata menyalahi aturan yang berlaku tentang kewenangan pengadilan. Penggugat nyata-nyata memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memerintahkan dan mewajibkan kepada Tergugat-VIII untuk menerbitkan Sertipikat pengganti dari SHM No. 05552/Cilandak Barat. Sesuai kewenangan mengadili terhadap permohonan Penggugat tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Tergugat-VIII.

Dengan demikian sudah seharusnya gugatan ini ditolak karena masalah kewenangan mengadilinya tidak ada pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

22. Bahwa, Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 29 dan angka 30 halaman 9 dan halaman 10 gugatan perbaikan. Pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah sangat dirugikan atas 2 (dua) kali Teguran / Aanmaning dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan baik yang berasal dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juli 2011 maupun berdasarkan dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 16/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 9 April 2015. Justru sebaliknya, dengan adanya 2 (dua) Teguran / Aamaning tersebut telah membuktikan bahwa Penggugat TIDAK TAAT HUKUM dan TIDAK TERTIB HUKUM, Penggugat berusaha mengajukan gugatan perkara

Hal 78 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



aquo demi menghambat dan menghalang-halangi proses eksekusi pengosongan yang dilakukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap obyek perkara aquo;

23. Bahwa, Tergugat-VI, menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 31 halaman 10 gugatan perbaikan. Penggugat sangat tidak tepat untuk meminta putusan provisional untuk membatalkan atau setidaknya menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan berdasarkan 2 (dua) penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta - Selatan diatas. Permohonan provisi ini sudah seharusnya ditolak karena tidak sesuai dengan maksud dari provisi itu sendiri yaitu bersifat sementara.
24. Bahwa, Tergugat-VI, menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 32 dan 33 halaman 10 dan 11 gugatan perbaikan. Daill-dalil yang dikemukakan Penggugat secara berulang-ulang tersebut harus dibuktikan Penggugat dan diuji lagi. Menjadi sesuatu yang tidak bisa diterima akal sehat atau sesuatu yang tidak logis jika Sertipikat Hak Milik (SHM) No.05552/Cilandak Barat, yang sebelumnya ditangan Penggugat, kemudian beralih tanpa sebab dan tanpa sepengetahuan Penggugat ke tangan Tergugat-II, sebelumnya Sertipikat tersebut ada pada Tergugat-I. Seolah-olah seperti ada rangkaian yang hilang. Penggugat sengaja menghilangkan fakta tersebut demi membenarkan dalil Penggugat dalam perkara aquo. Dengan demikian Penggugat tetap menguasai dan menempati tanah dan bangunan milik Tergugat-VI tanpa hak dan melawan hukum;

Bahwa adanya rangkaian dalil Penggugat yang tidak berdasarkan hukum tersebut, secara nyata dan jelas dilakukan Penggugat untuk menghambat dan menghalang-halangi jalannya proses eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas perkara aquo. Sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila dalil gugatan Penggugat tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

25. Bahwa Tergugat-VI menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 34, surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan

Hal 79 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



tindakan Tergugat-VIII yang melakukan proses balik nama SHM.No.05552/Cilandak Barat dari atas nama Tjandra keatas nama Sony Yudhanto berdasarkan Risalah Lelang No.628/2009 tertanggal 24 September 2009, yang dibuat oleh Cepi Kurniadi, SE, NIP 060098356, pejabat lelang Kls.1 (KPKLN) Serpon tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak sebab proses balik nama SHM.No.05552/Cilandak Barat dari atas nama Tjandra keatas nama Sony Yudhanto, secara hukum telah memenuhi syarat administrative sebagaimana yang ditentukan dalam PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan prosedur yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Bahwa dalam rangka memenuhi syarat formal yang ditentukan dalam peraturan tersebut diatas, Tergugat VI sebagai pemohon juga telah melengkapi dan memenuhi seluruh Data Fisik dan Data Yuridis atas tanah SHM No. 05552/Cilandak Barat serta melakukan pembayaran atas pajak-pajak yang diwajibkan untuk itu dan atas pemenuhan semua data fisik dan data yuridis tersebut kemudian barulah dilakukan verifikasi sebelum melakukan proses balik nama ;

Bahwa mengingat semua syarat yang ditentukan dalam peratran perundang-undangan tersebut telah dipenuhi, maka secara hukum tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menyatakan bahwa proses balik nama SHM No. 05552/Cilandak Barat dari nama Tjandra kepada Sony Yudhanto cacat hukum dan oleh karenanya sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

26. Bahwa Tergugat-VI, kembali menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 35 s/d 37 surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I s/d Tergugat-VIII, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena dalil Penggugat tersebut nyata

Hal 80 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



dan jelas sebagai dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebab Penggugat dalam surat gugatannya telah menyamakan semua perbuatan dan tindakan serta tanggung jawab hukum masing-masing Tergugat, padahal gradasi perbuatan dan tindakan maupun tanggung jawab hukum masing-masing Tergugat dalam melakukan tindakannya tidaklah sama;

Bahwa selain dari itu, hukum acara yang mengatur perbuatan dan tanggung jawab masing-masing dalam perkara aquo sangatlah beda, sehingga tidak dimungkinkan untuk menyatukan dan menggabungkan tindakan dan perbuatan masing-masing tersebut dalam satu perkara aquo;

27. Bahwa adanya dalil Penggugat yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, Penggugat juga tidak menguraikan secara jelas dan tegas mengenai unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan masing-masing Tergugat, sebab untuk menentukan seseorang melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata harus memenuhi unsur sebagai berikut :

- Perbuatan tersebut harus bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku.
- Perbuatan tersebut harus melanggar hak subyektif orang lain.
- Perbuatan tersebut melanggar kaidah-kaidah tata susila.
- Perbuatan tersebut bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati.

28. Bahwa, mengingat surat gugatan Penggugat, tidak menguraikan secara jelas dan tegas mengenai unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan masing-masing Tergugat, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila seluruh dalil Penggugat dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 117.K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971) yang pada pokoknya menyebutkan sebagai berikut :

Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya,

Hal 81 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang diktumnya. Dan Penggugatnya tidak dapat membuktikan mengenai jumlah besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut yang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.

29. Bahwa, Tergugat-VI, kembali menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 38 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat dapat dibuktikan dan disimpulkan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat. Dalil Penggugat demikian sangat dipaksakan dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum acara.
30. Bahwa, Tergugat-VI, kembali menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 39 yang pada pokoknya menyatakan bahwa akibat tindakan atau Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat-I s/d Tergugat-VIII, Penggugat telah dirugikan secara moril maupun materil untuk membayar Jasa Advokat untuk menangani perkara aquo sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Secara hukum tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat. Tidak ada satu aturanpun yang mengharuskan seseorang yang berperkara minta bantuan dari seorang Pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak (Vide Putusan Mahkamah Agung No. 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 570/1971 G tanggal 12 November 1973);
31. Bahwa, semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat hanya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasarkan hukum maka sangatlah tepat dan beralasan apabila seluruh dalil gugatan aquo ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### DALAM PROVISI

1. Bahwa, hal-hal yang telah dikemukakan Tergugat-VI pada bagian eksepsi dan pokok perkara diatas mohon dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan provisi ini;

Hal 82 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





2. Bahwa Tergugat-VI, menolak dengan tegas seluruh dalil permohonan provisi dari Penggugat, karena dalil permohonan provisi dari, Penggugat nyata dan jelas tidak berdasarkan hukum, karena disatu sisi Penggugat meminta untuk membatalkan atau setidaknya. menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan aquo baik berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juli 2011, maupun berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 16/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 9 April 2015.

Apabila permohonan provisi yang diajukan untuk membatalkan berarti selamanya, hal itu tidak sesuai dengan maksud dari arti provisi itu sendiri yaitu sementara;

3. Bahwa permohonan provisi dari Penggugat juga tidak sejalan dengan isi gugatan Penggugat yang meminta pembatalan atas Akta Jual Beli No. 21/Cilandak Barat/2001, tanggal 06 Desember 2001 dan disisi lain meminta agar membatalkan atau setidaknya menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan aquo baik berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Juli 2011, maupun berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 16/Eks.RL/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 9 April 2015,
4. Bahwa selain dari itu, dalil provisi dari Penggugat tersebut secara hukum juga membuktikan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo, hanya untuk menghambat dan menghalang-halangi jalannya proses Eksekusi Pengosongan atas obyek sengketa perkara aquo;
5. Bahwa berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila dalil permohonan provisi dari Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### B. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa, hal-hal yang telah diuraikan Penggugat Rekonsensi / Tergugat-VI Konpensi pada bagian Eksepsi dan Pokok Perkara diatas mohon dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang

Hal 83 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



tidak terpisahkan dengan gugatan Rekonsensi aquo;

2. Bahwa adapun hubungan hukum Penggugat Rekonsensi / Tergugat-VI dengan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpersi atas obyek perkara aquo, dapat kami uraikan sebagai berikut :

- 2.1. Bahwa, pada tanggal 24 Juni 2009, Penggugat Rekonsensi telah membeli sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan tanda bukti SHM No. 05552/Cilandak Barat seluas 773 M2 (tujuh ratus tujuh puluh tiga meter persegi) berdasarkan lelang terbuka yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong;
- 2.2. Bahwa, pembelian atas lelang tersebut kemudian dituangkan dalam Risalah Lelang No. 628/2009 tanggal 24 Juni 2009, yang dibuat dan ditandatangani Cepi Kurniawan SE, Pejabat Lelang Kls.1 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong, setelah semua kewajiban Penggugat Rekonsensi dibayarkan ke rekening Negara
- 2.3. Bahwa, dengan bukti Risalah Lelang tersebut, kemudian Penggugat Rekonsensi telah mengajukan permohonan pencatatan balik nama atas SHM No. 05552/Cilandak Barat dari atas nama Debitur Tjandra menjadi atas nama pemenang lelang (Sony Yudhanto) melalui Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, dengan terlebih dahulu memenuhi seluruh syarat administratif sebagaimana yang ditentukan dalam PP No. 24 Tahun 1997 Jo PERMENAG No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- 2.4. Bahwa, setelah proses balik nama SHM No.05552/Cilandak Barat tersebut dilaksanakan, kemudian Penggugat Rekonsensi telah berusaha menemui Tergugat Rekonsensi dan sekaligus menjelaskan kepada Tergugat Rekonsensi, bahwa tanah dan bangunan yang ditempati Tergugat Rekonsensi, telah dibeli Penggugat Rekonsensi melalui lelang yang dilakukan KPKNL Kis. I Serpong dan berdasarkan penjelasan tersebut Tergugat Rekonsensi sangat menyadari dan memahami masalah tersebut dan sekaligus meminta Pengugat Rekonsensi agar



memberikan waktu selama 3 (tiga) bulan kepada Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut secara sukarela dan permintaan tersebut juga disetujui Penggugat Rekonpensi

2.5. Bahwa, setelah batas waktu 3 (tiga) bulan berakhir Penggugat Rekonpensi kembali meminta Tergugat rekonpensi untuk menempati janjinya untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut secara sukarela, namun Tergugat Rekonpensi tetap tidak melaksanakannya, sehingga Penggugat Rekonpensi pada bulan September 2010 meminta bantuan Lurah Cilandak Barat untuk menjembatani kedua belah pihak untuk menempuh jalan musyawarah dan pada saat musyawarah tersebut Tergugat Rekonpensi, kembali meminta untuk diberikan waktu selama 3 (tiga) bulan dengan alasan Tergugat Rekonpensi ingin menikahkan anaknya ditempat tersebut dan permintaan Tergugat Rekonpensi kembali diterima Penggugat Rekonpensi ;

2.6. Bahwa, karena Tergugat Rekonpensi selalu mengulur-ngulur waktu untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, kemudian Penggugat Rekonpensi telah mengajukan Gugatan Pengosongan Tanah dan Bangunan kepada Tergugat Rekonpensi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 2 November 2010 dengan Rool perkara No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, dengan tuduhan bahwa Tergugat Rekonpensi telah menguasai dan menggunakan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi secara melawan hukum dan tanpa hak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 12 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1992 tentang Pemukiman dan Perumahan Jo Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemiliknya Jo Pasal 2 UU No. 51 PRP Tahun 1950 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :  
Pasal 12 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1992

Penghunian rumah oleh bukan pemiliknya hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemiliknya

Hal 85 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 44 Tahun 1994  
Penghunian rumah oleh bukan pemiliknya sah apabila ada  
persetujuan atau ijin pemiliknya

Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) No. 44 Tahun 1994  
Penghunian rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin  
pemiliknya dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak  
sah

Pasal 2 UU No.51 PRP Tahun 1950 Tentang Larangan  
Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya  
Dilarang memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya  
yang sah

- 2.7. Bahwa, karena Tergugat Rekonpensi tidak pernah hadir dan tidak  
menggunakan haknya dalam perkara tersebut walaupun sudah  
dipanggil secara patut kemudian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan  
pada tanggal 31 Januari 2011 telah memberikan putusan atas  
perkara No.639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel dengan amar putusan  
sebagai berikut :

**MENGADILI**

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut dan sah  
namun tidak hadir,
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan  
Hukum terhadap Penggugat;
4. Menyatakan sah Risalah Lelang No.626/2009, tertanggal 24  
Juni 2009 yang dilaksanakan Kantor Pelayanan Negara dan  
Lelang (KPKNL) Serpong;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah  
dan bangunan dengan tanda bukti Sertipikat Hak Milik (SHM)  
No. 05552/Cilandak Barat;
6. Menyatakan Tergugat tidak berhak untuk menempati dan /  
menguasai tanah dan bangunan tersebut;
7. Memerintahkan Tergugat untuk keluar dan mengosongkan  
tanah dan bangunan tersebut terhitung semenjak putusan ini  
berkekuatan hukum tetap tanpa kompensasi apapun;

Hal 86 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam mengosongkan tanah dan bangunan tersebut;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 281.000,- (dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah)
- 2.8. Bahwa, terhadap putusan Verstek tersebut kemudian telah diberitahukan secara resmi kepada Tergugat Rekonsensi pada tanggal 24 Februari 2011, relaas pemberitahuan mana langsung diterima oleh Tergugat Rekonsensi, sehingga dengan diterima isi putusan tersebut, kemudian putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap pada tanggal 08 Maret 2011 ;
- 2.9. Bahwa, Penggugat Rekonsensi telah mengajukan Permohonan eksekusi Pengosongan melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan atas permohonan tersebut kemudian telah diterbitkan :
  - 2.9.1. Penetapan Teguran Aanmaning No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Set, tanggal 10 Agustus 2011 dan telah dilakukan Peneguran / Aanmaning kepada Tergugat Rekonsensi pada tanggal 28 September 2011, agar Tergugat Rekonsensi dalam tempo 8 hari melaksanakan isi putusan tersebut;
  - 2.9.2. Penetapan Sita Eksekusi No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 2 Oktober 2013 dan atas penetapan tersebut telah dilakukan sita berdasarkan Berita Acara Sita pada tanggal 12 Nopember 2013;
- 2.10. Bahwa, setelah keluar Penetapan Teguran / Aanmaning No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tanggal 10 Agustus 2011 kemudian pada tanggal 4 Oktober 2011 Tergugat Rekonsensi mengajukan Verzet dengan perkara No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, dan atas perkara tersebut kemudian Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Pelawan/Tergugat asal tersebut;

Hal 87 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





Dalam Rekonpensi:

- Menolak tuntutan Provisi dari Pelawan/ Tergugat asal tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menurut hukum pelawan (Verszet) Pelawan/Tergugat asal, tidak dapat diterima (Niet ovankelijk Verklaard),
2. Menghukum pelawan (Verszet) Pelawan/Tergugat asal untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 416.000,-( empat ratus enam belas ribu rupiah);

2.11. Bahwa, atas putusan perkara verszet tersebut, Tergugat Rekonpensi menyatakan banding berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding tanggal 10 April 2012 No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 10 April 2012. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah mencatat perkara banding tersebut di rool perkara No. 481/PDT/2012/PT.DKI.

Terhadap permohonan banding yang diajukan Tergugat Rekonpensi, Pengadilan Tinggi DKI telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 29 April 2013 dan Putusan Banding tertanggal 13 Pebruari 2014 dengan amar sebagai berikut :

Putusan Sela tertanggal 29 April 2013

**MENGADILI**

- Sebelum memberikan putusan akhir;
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk membuka kembali persidangan dalam perkara ini dan selanjutnya memanggil kedua belah pihak yang berperkara untuk menghadiri persidangan Pengadilan Negeri yang akan ditetapkan olehnya untuk mengadakan pemeriksaan tambahan khusus mengenai pencocokan surat bukti T-17b dengan bukti aslinya;
- Memerintahkan untuk segera mengirimkan kembali Berita Acara pemeriksaan tambahan tersebut beserta berkas perkaranya ke Pengadilan tinggi DKI Jakarta;
- Menetapkan biaya perkara ditanggungkan sampai adanya putusan akhir dalam perkara ini;

Hal 88 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



Putusan Akhir tertanggal 13 Februari 2014

**MENGADILI**

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding dahulu Pelawan tersebut diatas;
  2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 29 Maret 2012, No.639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, yang dimohonkan banding;
  3. Menghukum Pemanding dahulu Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam hal ini ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
- 2.12. Bahwa mengingat Tergugat Rekonpensi tidak memiliki hak lagi atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara aquo, dan putusan perkara No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Januari 2011 telah berkekuatan hukum tetap (Inkrach van Gewijsde) terhitung sejak tanggal 08 Maret 2011, dan putusan mana telah diperintahkan untuk dijalankan sesuai Penetapan Teguran/ Aanmaning No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tanggal 10 Agustus 2011 dan telah ditakukan Peneguran / Aanmaning kepada Tergugat Rekonpensi pada tanggal 28 September 2011, agar Tergugat Rekonpensi dalam tempo 8 hari melaksanakan isi putusan tersebut, maka secara hukum Tindakan dari Tergugat Rekonpensi yang tidak melaksanakan isi Putusan tersebut harus disebut sebagai tindakan Perbuatan Melawan Hukum;
- 2.13. Bahwa adapun tindakan dan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi adalah sebagai berikut :
- Unsur Melawan Hukum-nya:
    1. Bahwa, Tergugat Rekonpensi telah sengaja menguasai dan menempati tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi secara melawan hukum dan tanpa hak;
    2. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1992 tentang Pemukiman dan Perumahan Jo Pasal 2 ayat

Hal 89 Putusan No.646/PDT/2017/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)



(1) dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemiliknya Jo Pasal 2 UU No. 51 PRP Tahun 1950 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Pasal 12 ayat (1) UU No.4 Tahun 1992

Penghunian rumah oleh bukan pemiliknya hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemiliknya.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 44 Tahun 1994

Penghunian rumah oleh bukan pemiliknya sah apabila ada persetujuan atau ijin pemiliknya.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) No. 44 Tahun 1994

Penghunian rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin pemiliknya dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah.

Pasal 2 UU No. 51 PRP Tahun 1950 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya

Dilarang memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah.

• Unsur Kesengajaan-nya :

1. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah sengaja menempati dan menguasai tanah dan bangunan milik dari Penggugat Rekonpensi padahal dirinya mengetahui bahwa dirinya tidak memiliki hak lagi atas tanah dan bangunan tersebut;
2. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah sengaja mengajukan gugatan hukum kepada Penggugat Rekonpensi untuk menghambat dan menghalang-halangi jalannya proses eksekusi tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara aquo padahal dirinya sudah diperintahkan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Januari 2011;
3. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah sengaja mengabaikan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Januari 2011 yang telah

Hal 90 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



berkekuatan hukum tetap;

• Unsur Kesalahannya :

1. Bahwa Tergugat Rekonsensi telah sengaja jalannya proses pelelangan atas barang jaminan hutangnya padahal dirinya mengetahui dengan pasti bahwa dirinya telah lalai dan ingkar janji untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat Rekonsensi ;mengajukan Gugatan Hukum kepada Penggugat Rekonsensi untuk menghambat;
2. Bahwa Tergugat Rekonsensi telah sengaja meminta ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi padahal dirinya mengetahui dan menyadari tindakan-nya tersebut bertentangan dengan hukum dan kewajibannya;
3. Bahwa Tergugat Rekonsensi telah sengaja menfitnah Penggugat Rekonsensi dengan cara menuduh Penggugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat Rekonsensi padahal dirinya mengetahui dengan pasti bahwa tindakan yang dilakukan Penggugat Rekonsensi tersebut bukan sebagai tindakan melawan hukum;

Bahwa, akibat tindakan atau perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonsensi tersebut diatas secara hukum jelas membawa dampak kerugian bagi Penggugat Rekonsensi dan adapun kerugian materiil yang langsung diderita oleh Penggugat Rekonsensi akibat tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi tersebut adalah sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Bahwa, akibat Penggugat Rekonsensi tidak melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Januari 2011, padahal dirinya sudah diperintahkan untuk melaksanakan isi putusan tersebut pada tanggal 28 September 2011, oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Penggugat Rekonsensi telah dirugikan secara materiil. Apabila tanah dan bangunan tersebut disewakan untuk setahun senilai Rp. 100.000.000,- dan semenjak Ketua Pengadilan Jakarta Selatan memerintahkan Tergugat Rekonsensi mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dari 28 September 2011 sampai sekarang berarti

Hal 91 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



sudah 4 (empat) tahun, jadi :

1. Uang sewa Rp. 1.00.000.000,- x 4 (empat) tahun = Rp. 400.000.000,-
2. Uang Paksa atau dwangsom putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Januari 2011, Rp. 250.000,- x 5 tahun atau Rp. 250.000,- x 1.800 hari = Rp. 450.000.000,-

Total Keseluruhan kerugian materiil :  
Rp. 400.000.000,-  
RP. 450.000.000,-  
Rp. 850.000.000,-

(Delapan ratus lima puluh juta rupiah).

Kerugian Imateriil :

Akibat gugatan dari Tergugat Rekonpensi Penggugat Rekonpensi menjadi tercemar nama baiknya dan bahkan hilang kepercayaan masyarakat kepadanya, yang mana kerugian Imateriil tersebut jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar Rupiah).

Total Keseluruhan kerugian materiil dan immaterial :

Rp. 850.000.000,-  
Rp. 10.000.000.000,-  
Rp. 10.850.000.000,-

(Sepuluh milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi tidak sia-sia (hampa) maka sangatlah tepat apa bila diletakkan sita jaminan terhadap harta bergerak maupun harta yang tidak bergerak dari Tergugat Rekonpensi baik yang sudah ada maupun yang akan ada terhitung semenjak putusan ini dibacakan ;

Bahwa jika Tergugat Rekonpensi lalai untuk menjalankan isi putusan ini, maka demi adanya kepastian hukum, maka sangatlah beralasan apabila Tergugat Rekonpensi dikenakan denda (Dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- untuk setiap keterlambatan dalam menjalankan isi putusan ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang telah kami sampaikan tersebut diatas, maka mohon pada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan

Hal 92 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



putusan sebagai berikut

**A. DALAM EKSEPSI:**

Menerima seluruh eksepsi dari Tergugat-VI ;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

**DALAM KONPENSI**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan atas perkara aquo ;
3. Menyatakan Tergugat-VI sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dengan tanda bukti Sertipikat Hak Milik Np.05552/Cilandak Barat yang terletak di Jl. H. Batong Raya No. 10 Kelurahan Cilandak Barat ;
4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Tergugat-VI dengan tanda bukti Sertipikat Hak Milik No. 05552/Cilandak Barat terhitung semenjak putusan ini dibacakan ;
5. Menyatakan Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat-VI ;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang undangan yang berlaku ;

**DALAM REKONPENSI :**

1. Menerima Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah sebagai Penggugat yang benar;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat Rekonpensi ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 10.850.000.000,- (sepuluh milyar delapan ratus lima juta rupiah) secara seketika dan sekaligus terhitung sejak putusan ini dibacakan ;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi ;

Demikian Jawaban dan Gugatan Rekonpensi ini kami sampaikan, dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa

Hal 93 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

**JAWABAN TERGUGAT VII ;**

DALAM EKSEPSI:

1. Setelah Tergugat VII mempelajari gugatan Penggugat a-quo secara seksama, ternyata gugatan Penggugat mengandung cacat formil, yang karenanya harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
- A. GUGATAN PENGGUGAT TENTANG TUNTUTAN PEMBATALAN RISALAH LELANG NO.628/2009 TERTANGGAL 24 JUNI 2009 MERUPAKAN GUGATAN YANG MELANGGAR AZAS *NE BIS IN IDEM*
2. Tergugat VII mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo, untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), karena pokok gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara No.466/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel (untuk selanjutnya disebut "Perkara 466") ini, pada faktanya telah diuji dan diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap oleh pengadilan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Januari 2011 dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 29 Maret 2012 jo. putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.481/PDT/2012/PT.DKI tanggal 13 Februari 2014 jo. putusan Mahkamah Agung RI No.319 K/PDT/2015 tanggal 28 Mei 2015 (untuk selanjutnya disebut "Perkara 639").
3. Bahwa meskipun, dalam Perkara 639 hanya melibatkan Hj. Chaeroni dengan Sony Yudhanto, namun pokok persengketaannya adalah berkaitan dengan sah/tidaknya kepemilikan Sony Yudhanto atas objek Tanah Sengketa, SHM No.05552/Cilandak Barat.
4. Berdasarkan putusan Perkara 639, telah terbukti objek Tanah Sengketa, SHM No.05552/Cilandak Barat dinyatakan sah sebagai hak dan miliknya Sony Yudhanto. Sehingga pengajuan gugatan Perkara 466 ini oleh Penggugat untuk maksud dan tujuan

Hal 94 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



menyatakan Tanah Sengketa, SHM No.05552/Cilandak Barat bukan merupakan hak milik Sony Yudhanto melainkan milik Penggugat jelas telah melanggar ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata tentang *Ne Bis In Idem*, yang pada prinsipnya melarang untuk memperkarakan kembali perkara yang sama.

5. Oleh karenanya, demi kepastian hukum gugatan Penggugat yang mempersengketakan kepemilikan Sony Yudhanto atas objek Tanah Sengketa, SHM No.05552/Cilandak Barat haruslah ditolak untuk seluruhnya.

6....Hal ini juga sesuai dengan penjelasan M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum

Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika tahun 2009, halaman 440, yang kutipannya

sebagai berikut: " , *namun istilah tersebut telah lazim dipergunakan dalam bidang perdata yang*

*juga disebut exceptio res judicata (exceptie van gewijsde zaak) berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata. Inti sari dari ketentuan tersebut mengatakan:*

- *Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekadar mengenai substansi putusan itu; Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur ne bis in idem atau res judicata; Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);"*

7. Bahwa selain merujuk ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata di atas, larangan *Ne Bis In Idem* juga merujuk pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, yakni:

Hal 95 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



- Putusan Mahkamah Agung RI No. 13 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan: *"Gugatan baru ini menurut Hukum Acara Perdata meskipun didasari oleh posita yang berbeda dengan gugatan yang terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subyek dan obyeknya serta status hukum telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkracht, maka terhadap perkara demikian ini dapat diterapkan asas hukum "ne bis in idem";*
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 647 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976, yang pertimbangan hukumnya menyatakan: *"Bilamana suatu obyek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh "kekuatan hukum yang tetap", maka hal ini mengandung arti bahwa "obyek sengketa" telah diberikan "status hukum" dalam suatu putusan Hakim, karena itu adanya perkara yang sama obyeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka di sini berlaku asas "Ne bis in idem", sehingga dari segi Hukum Acara Perdata, asas Ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga ada kesamaan dalam "obyek sengketa";*
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983, yang pertimbangan hukumnya menyatakan: *"terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara yang terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku azas Ne bis in idem, mengingat kedua perkara itu pada hakekatnya sasarannya sama";*
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002, yang pertimbangan hukumnya menyatakan: *"Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan Neb is in idem";*

Hal 96 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



**B. EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL* KARENA TIDAK JELAS DASAR HUKUM DAN FAKTA HUKUMNYA**

8. Gugatan Penggugat mengandung cacat formil *Obscuur Libel*, dan oleh sebab itu gugatan Penggugat *a-quo* patut untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, berdasarkan bukti dan fakta-fakta sebagai berikut:
9. Tuntutan Penggugat kepada Tergugat VII dalam perkara *a-quo* adalah meminta agar Tergugat VII dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*vide* petitum angka 8 surat gugatan).
10. Bahwa untuk mendukung tuntutan Penggugat terhadap Tergugat VII tersebut, Penggugat dalam gugatannya angka 32 s/d 39 halaman 10 dan 12 surat gugatan, telah mendalilkan bahwa Tergugat VII seolah-olah telah melakukan suatu perbuatan yang melanggar hukum, cacat hukum dan batal demi hukum.
11. Namun demikian, Penggugat di dalam dalil gugatannya sama sekali tidak dapat menjelaskan perbuatan apa saja yang telah dilakukan Tergugat VII yang menjadi dasar bagi Penggugat untuk menyatakan perbuatan Tergugat VII itu sebagai perbuatan yang melanggar hukum, cacat hukum dan batal demi hukum. Sudah seharusnya Penggugat terlebih dahulu dapat menunjukan perbuatan-perbuatan apa saja yang telah dilakukan oleh Tergugat VII dalam perkara *a-quo* yang benar-benar melanggar hukum sehingga perbuatan tersebut cacat hukum dan batal demi hukum.
12. Selain itu pula Penggugat sendiri tidak mampu menunjukan dasar hukum yang dilanggar oleh Tergugat VII dalam perkara *a-quo*, sehingga Tergugat VII patut mempertanyakan darimana dasar Penggugat menyatakan adanya perbuatan Tergugat VII yang melanggar hukum, cacat hukum dan batal demi hukum, padahal sama sekali tidak ada ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat VII dalam perkara *a-quo*.
13. Hal ini jelas membuktikan, bahwa Penggugat dalam mendalilkan gugatannya kepada Tergugat VII, khususnya dalam mengkualifikasikan perbuatan Tergugat VII sebagai perbuatan yang melawan hukum, hanyalah didasarkan pada asumsi subjektif Penggugat belaka.

Hal 97 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



14. Bahwa dalil yang didasarkan pada suatu asumsi subjektif (tanpa jelas dasar hukumnya), merupakan dalil yang tidak ielas/kabur (*obscur libel*).
  15. Hal ini sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, *Persidaagan, Penyitam*, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan keenam, halaman 449, yang menyebutkan, bahwa suatu gugatan dinyatakan *obscur libel*, apabila tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukumnya jelas, tetapi tidak dijelaskan fakta hukumnya (*fetelijke grond*), maka dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil.
  16. Bahwa dengan tidak dapat ditunjukkannya oleh Penggugat dasar hukum (*rechts grond*) yang tegas terkait dengan dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam kapasitasnya sebagai kreditur yang memberikan fasilitas pinjaman kepada Tergugat VI, maka hal ini sudah cukup membuktikan gugatan a-quo mengandung cacat formil obscur libel (kabur/tidak jelas), yang karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*).
- C. GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT VII MERUPAKAN GUGATAN YANG PREMATUR
17. Bahwa gugatan Penggugat juga harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena apa yang didalilkan Penggugat masih belum dibuktikan dengan suatu keputusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan Penggugat di kualifikasi sebagai gugatan yang prematur berdasarkan sebagai berikut:
  18. Pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Akta Jual Beli No.21/Cilandak/2001 tanggal 6 Desember 2011 ("AJB No.21 tanggal 6 Desember 2011") yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Meiske Suryanto, SH (Tergugat III) dianggap telah bertentangan secara hukum, karena Penggugat merasa dirinya tidak pernah menjual kepada pihak manapun dan tidak pernah menandatangani AJB No.21 tanggal 6 Desember 2011 A QUAD NON (*vide* Gugatan angka 9 halaman 3).

Hal 98 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



19. Oleh karena itu, Penggugat selanjutnya melaporkan atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I ke Polres Metro Jakarta Selatan dengan nomor Laporan Polisi No.LP/2004/K/XII/2012/PMJ/Res Jaksel tanggal 12 Desember 2012 sebagai tindak pidana pemalsuan identitas dan tanda tangan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 263 KUHP.
20. Namun demikian, faktanya dugaan tersebut masih dalam tahap pemeriksaan proses pidana dan hingga saat ini pun belum ada suatu keputusan dari Hakim Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang menyatakan bahwa dalam proses penerbitan AJB No.21 tanggal 6 Desember 2011 bertentangan secara hukum karena terdapat tindak pidana pemalsuan di dalamnya.
21. Berdasarkan fakta-fakta tersebut maka gugatan *a quo* adalah *Prematur* (terlalu dini) untuk diajukan oleh Penggugat, sehingga demi hukum harus ditunda/ditangguhkan dulu sampai adanya putusan Pengadilan Pidana yang berkekuatan hukum tetap atau setidaknya dinyatakan belum dapat diterima [*niet onvankelijke verklaard*], vide Pasal 29 AB, Pasal 165 Rv dan Pasal 138 ayat (7) dan (8) HIR.

Selengkapnya Pasal 29 AB menyebutkan: "*Selama dalam proses tuntutan pidana, ditundalah tuntutan perdata mengenai ganti-rugi yang sedang ditangani oleh hakim perdata, dengan tidak mengurangi cara-cara pencegahan yang diperkenankan oleh undang-undang.*"

Pasal 165 Rv menjelaskan: "*Bila di dalam pemeriksaan di sidang timbul dugaan telah dilakukan pemalsuan oleh orang yang masih hidup, maka oleh hakim karena jabatan atau atas permintaan penuntut umum diperintahkan agar surat-surat diserahkan kepada penuntut umum untuk dilakukan pemeriksaan oleh hakim pidana yang bersangkutan. Sengketa perdatanya ditunda sampai ada putusan hakim pidana.*"

Pasal 138 ayat (7) dan (8) HIR menyebutkan: "*Jika pemeriksaan tentang surat yang diajukan itu menimbulkan dugaan bahwa surat itu dipalsukan oleh orang yang masih hidup, maka pengadilan negeri akan menjalankan*





*segala surat perkara kepada pejabat yang berkuasa menuntut kejahatan itu. Perkara yang diajukan ke pengadilan negeri. ditangguhkan dulu sampai diambil keputusan mengenai perkara pidana itu."*

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat VII mohon terlebih dahulu agar segala sesuatu yang diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut, secara *mutatis mutandis* menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat VII dengan ini menolak seluruh posita maupun petitum gugatan yang dikemukakan Penggugat kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui dan dinyatakan kebenarannya menurut hukum.
3. Tergugat VII dalam perkara *a-quo* mohon kepada Majelis Hakim agar dapat melindungi kepentingan hukum Tergugat VII sebagai kreditur yang beritikad baik dalam perkara *o-quo* sebagaimana dijelaskan di bawah ini:
  - A. TERGUGAT VII MERUPAKAN KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERKARA *A-QUO* KARENANYA HARUS DILINDUNGI KEPENTINGANNYA
4. Tergugat VII dengan Tergugat VI Mempunyai Hubungan Hukum Berdasarkan Perjanjian Kredit No.49 tanggal 26 Mei 2010 yang dibuat dan dihadapan Noor Kholis Adam, Notaris di Jakarta (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit No. 49 tanggal 26 Mei 2010"), pada pokoknya Perjanjian Kredit No.49 tanggal 26 Mei 2010 tersebut, Tergugat VII selaku kreditur sepakat untuk memberikan fasilitas kredit sebesar Rp 2.127.370.000,- (dua milyar seratus dua puluh tujuh juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah) dengan jangka waktu selama 120 bulan sejak tanggal 26 Mei 2010 dan akan berakhir pada tanggal 26 Mei 2020.
5. Terkait dengan fasilitas kredit tersebut, Tergugat VI menyerahkan jaminan kepada Tergugat VII berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Haji Batong Raya No.06 RT 05 RW 06 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dengan luas tanah 773 m<sup>2</sup> (untuk

Hal 100 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



selanjutnya disebut "Objek Jaminan") sesuai dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No.05552/Cilandak Barat yang tercatat atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.

6. Berdasarkan SHM No.05552/Cilandak Barat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tersebut, tercatat bahwa kepemilikan Sony Yudhanto (Tergugat VI) atas Objek Jaminan adalah didasarkan pada Risalah Leiang No.628/2009 tertanggal 24 Juni 2009 yang dibuat oleh Cepi Kumiadi, SE, Pejabat Lelang Kelas 1 KPKNLSerpong.

7. Bahwa tindakan Sony Yudhanto (Tergugat VI), dalam mendaftarkan hak kepemilikannya atas Objek Jaminan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Axntuk cpianintnya disebut "**UUPA**") jo. Pasal 1 angka 20 dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut "**PP 24/1997**"), yang selengkapny berbunyi sebagai berikut:

Pasal 23 ayat (1) dan (2) UUPA menyebutkan: "*Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.*"

Pasal 1 angka 20 dan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 menyebutkan: "*Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual bell tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam*

Hal 101 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



*perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui leiang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

8. Sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, telah disebutkan bahwa Pembeli Leiang merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-hak dan kepentingan-kepentingannya secara hukum. Hal ini, diantaranya, dapat dilihat dari:

- Putusan Mahkamah Agung RI No.2977 K/Pdt/2011 tanggal 19 April 2012, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan: *"bahwa, berdasarkan Risalah leiang No. 132/2004 tanggal 2 November 2004, ternyata Tergugat memperoleh tanah obyek sengketa tersebut dari pelelangnya yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Leiang Negara Jakarta I, sehingga dengan demikian Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik harus dilindungi."*
- Putusan Mahkamah Agung RI No.4039 K/Pdt/2001 tanggal 31 Januari 1997, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan: *"bahwa hak tanggungan atas obyek sengketa ini telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ada, walaupun kemudian dengan dibuktikan dengan putusan pidana, pihak yang menjaminlah (Tergugat I) tidak berhak untuk menjaminkan obyek sengketa tersebut. bahwa dengan demikian prosedur pelelangan, yang terjadi sebelum adanya putusan pidana tersebut, adalah sah dan dengan demikian pembeli leiang harus dilindungi.*  
*bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas, maka Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, harus dilepaskan dan tanggungjawab dari tuntutan Penggugat."*

9. Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI tersebut diatas, maka kepemilikan Sony Yudhanto (Tergugat VI) atas Objek Jaminan harus dinyatakan sah menurut hukum dan dilindungi. Sehingga berdasarkan pada ketentuan tersebut, Sony Yudhanto



(Tergugat VI) mempunyai kedudukan dan kewenangan untuk menjaminkan Objek Jaminan sebagai jaminan pelunasan hutangnya kepada Tergugat VII sebagaimana ditentukan Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 (untuk selanjutnya disebut "UU Hak Tanggungan").

10. Bahwa, kemudian terhadap Objek Jaminan tersebut telah pula dibenani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.3022/2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan (untuk selanjutnya disebut "SHT No. 3022/2010"), yang memberikan Hak Tanggungan peringkat pertama kepada Tergugat VII dengan nilai penjaminan atas pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.2.978.318.000.- (dua milyar sembilan ratus tujuh puluh delapan juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah) jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.116/2010 yang dibuat dihadapan Noor Kholis Adam, SH., MH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kotamadya Jakarta Selatan (untuk selanjutnya disebut "APHT No. 116/2010");
  11. Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat VII dapat buktikan bahwa Tergugat VII merupakan kreditur yang beritikad baik dalam perkara *a-quo* karena jelas dasar hukum diterimanya Objek Jaminan adalah berdasarkan pada Perjanjian Kredit No.49 tanggal 26 Mei 2010 yang dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan SHT No.3022/2010 jo. APHT No.116/2010.
  12. Oleh karena itu, Tergugat VII sebagai kreditur yang beritikad baik mohon kepada Majelis Hakim agar dapat melindungi kepentingan hukum dan selanjutnya menolak dan mengesampingkan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat.
- B. BERDASARKAN PEMERIKSAAN SHM NO.05552/CILANDAK BARAT, HASH PENILAIAN OLEH KJPP MUTTAQIN BAMBANG PURWANTO ROZAK UDWATUN & REKAN DAN HASIL PEMERIKSAAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN MENYATAKAN BAHWA OBJEK JAMINAN ADALAH SAH MILIK TERGUGAT VI



13. Berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan Tergugat VII atas Objek Jaminan terbukti bahwa hak kepemilikan dipegang oleh Tergugat VI, hal ini didasarkan pada:
- Sesuai dengan SHM 05552/CILANDAK BARAT pada kolom PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA menyatakan bahwa hak kepemilikan terakhir atas sebidang tanah sesuai dengan Surat Ukur No.09.02.07.03.04263/2000 adalah atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI). Bahwa dasar peralihan hak kepemilikan tersebut kepada Tergugat VI adalah didasarkan pada Risalah Lelang dari KPKNL Serpong No.628/2009 tertanggal 24 Juni 2009.
  - Berdasarkan Laporan Singkat Hasil Penilaian Aktiva Tetap yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Udwatun & Rekan dengan No.File: 0021/CL-BII/MBPRU-JKT/MTQ/IV/2010 tertanggal 29 April 2010, dijelaskan bahwa atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Haji Batong Raya No.06 RT 05 RW 06 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dengan luas tanah 773 m<sup>2</sup> sesuai dengan bukti kepemilikan SHM No.05552/Cilandak Barat adalah benar atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI)
  - Sesuai dengan hasil pemeriksaan di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tertanggal 25 Mei 2010, bahwa terhadap SHM No.05552/Cilandak Barat adalah sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan DI. 303. No. 11.962 DI. 307 No.28.130, artinya terhadap hak pemilikan adalah benar atas nama Sony Yudhanto (Tergugat VI) sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.
14. Oleh karena itu, dapat Tergugat VII buktikan, bahwa Tergugat VII sebelum menerima dan melakukan perikatan dengan Tergugat VI untuk membebani Objek Jaminan dengan Hak Tanggungan, telah melakukan proses pemeriksaan (verifikasi) yang cukup, dimana dari hasil pemeriksaan adalah benar bahwa atas Objek Jaminan merupakan milik sah dari Tergugat VI.



**C. PENGUGAT TIDAK BERITIKAD BAIK**

15. Mengacu pada dalil-dalil Penggugat sampaikan dalam Surat Gugatan *a-quo* pada pokoknya, Penggugat merasa dirinya tidak pernah menjual, memindah-tangankan, atau mengalihkan hak kepemilikan, baik sebagian maupun seluruhnya atas tanah dan bangunan, kepada pihak manapun (*vide* Gugatan angka 4 huruf a) *A QUAD NON*.
16. Namun berdasarkan dalil-dalil Penggugat lainnya, Penggugat sendiri telah mengakui bahwa:
  - a. Penggugat, pada tahun 2001 pernah berhutang kepada seseorang yang bernama Andi Lau alias Indra Gunawan (Tergugat I) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun, terkait dengan pinjaman modal untuk keperluan usaha warung "Tahu Sumedang" [*vide* Gugatan angka 5);
  - b. Penggugat pernah menyerahkan SHM No.05552/Cilandak Barat dengan Nomor Seri sertifikat AN 745034 kepada Andi Lau alias Indra Gunawan (Tergugat I) (*vide* Gugatan angka 5); dan;
  - c. Penggugat mengakui, bahwa masih mempunyai hutang yang belum dilunasinya kepada Tergugat I, karena Penggugat baru membayar kewajibannya sampai bulan ketiga (*vide* Gugatan angka 6).
17. Berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, Terbukti Penggugat bukanlah Penggugat yang beritikad baik karena telah lalai dalam mempertahankan hak kepemilikannya, berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:
  - a. Terlepas benar atau tidaknya bahwa Penggugat tidak pernah menjual, atau memindahtangankan atau mengalihkan hak kepemilikan, baik sebagian maupun seluruh tanah dan bangunan kepada pihak manapun, faktanya Penggugat sendiri mengakui bahwa dirinya pernah berhutang dan menyerahkan SHM No.05552/Cilandak Barat kepada Tergugat I sebagai jaminan atas pelunasan hutangnya kepada Tergugat I tersebut.
  - b. Terdapat alasan bahwa SHM No.05552/Cilandak Barat dapat dialihkan kepada pihak lain karena SHM No.05552/Cilandak Barat





merupakan jaminan hutang yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I, sehingga apabila Penggugat tidak bias membayar hutangnya kepada Tergugat I, maka Tergugat I secara hukum mempunyai hak untuk mendapatkan pelunasan dari jaminan SHM

- c. Penggugat tidak pernah menggunakan haknya untuk mempertahankan hak kepemilikannya terutama pada saat hak kepemilikan itu beralih menjadi atas nama Tergugat II, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, yang menyatakan: *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan setripikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut"*.

18. Selain itu, pada saat sebelum dilaksanakannya lelang oleh Tergugat V (lebih kurang 7 tahun yang lalu), sesuai peraturan pelaksanaan lelang, tentunya telah dilakukan pengumuman lelang yang seharusnya telah diketahui oleh Penggugat, namun faktanya lelang telah terlaksana dengan baik tanpa adanya gugatan perlawanan yang diajukan oleh Penggugat, hingga terbitnya Risalah Lelang No.628/2009 tertanggal 24 Juni 2009.
19. Bahwa sahnya Risalah Lelang No.628/2009 tertanggal 24 Juni 2009 dan sahnya kepemilikan Sony Yudhanto (Tergugat VI) atas Objek Jaminan telah diuji dan dikuatkan dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Januari 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 29 Maret 2012 jo. putusan Pengadilan Tinggi Jakarta



No.481/PDT/2012/PT.DKI tanggal 13 Februari 2014 jo. putusan Mahkamah Agung RI No.319 K/PDT/2015 tanggal 28 Mei 2015, yang menolak perlawanan Hj. Chaeroni (*in casu* Penggugat) terhadap Sony Yudhanto (*in casu* Tergugat VI).

20. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk mengajukan tuntutan terhadap Tergugat VII, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim yang Terhormat memeriksa perkara *a-quo* menolak dalil gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya.

**D. PENGUGAT TIDAK BERHASIL MEMBUKTIKAN ADANYA PERBUATAN TERGUGAT VII DALAM PERKARA A-QUO YANG MELAWAN HUKUM**

21. Tergugat VII dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat angka 32 s/d 39 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena faktanya, tindakan Tergugat VII dalam menerima Tanah Sengketa dari Tergugat VI yang kemudian dibebankan dengan Hak Tanggungan, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum.

22. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut di atas, Tergugat VII menolak secara tegas karena dasar dalil Penggugat mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VII tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata.

23. Sesuai dengan Pasal 163 HIR yang menyebutkan: "*Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau kejadian itu.*" Terkait dengan dalil Penggugat mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat VII, maka Penggugat harus dapat membuktikan adanya perbuatan Tergugat VII yang memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu.*"

24. *In casu*, tidak ada perbuatan Tergugat VII yang berhasil dibuktikan



Penggugat telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdota.

a. Adanya perbuatan (*daad, act*):

Perbuatan yang dilakukan Tergugat VII terkait dengan perkara *a-quo* adalah menerima penjaminan atas Tanah Sengketa dari Tergugat VI, sebagai jaminan Hak Tanggungan untuk pembayaran/pplunasan hutang Tergugat VI yang timbul berdasarkan fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat VII kepada Tergugat VI, sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.116/2010 tanggal 26 Mei 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Noor Kholis Adam, SH.,MH., Notaris di Jakarta dan telah didaftarkan sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan No.3022/2010.

b. Perbuatan itu mengandung kesalahan (*schuld*) atau *fault* yang dilakukan dengan

sengaja (*intensional*) dan sadar (*will*):

Penjaminan Tanah Sengketa oleh Tergugat VII kepada Tergugat VI adalah dilakukan secara sengaja dan sadar, namun bukan merupakan kesalahan karena dilakukan atas dasar hukum, dimana:

- 1) Tergugat VI adalah pemilik Tanah Sengketa yang sah sesuai SHM No.05552/Cilandak Barat;
- 2) Pembebanan Tanah Sengketa dengan Hak Tanggungan telah dilakukan dengan memenuhi ketentuan Pasal 8 jo. Pasal 10 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 13 dan Pasal 14 UU Hak Tanggungan; dan;
- 3) Hak Tanggungan atas Tanah Sengketa telah terdaftar sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.3022/2010 yang memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Ma ha Esa*".
- 4) Dengan demikian, maka jelas terlihat bahwa unsur kesalahan tidak terbukti.
- 5) c. Adanya kerugian;
- 6) Perbuatan Tergugat VII menerima penjaminan Tanah Sengketa dari Tergugat VI tidak melibatkan dan tidak ada hubungannya



dengan Penggugat, semata-mata hubungan hukum antara debitur dan kreditur, dimana Tergugat VII selaku pihak yang menerima penjaminan dengan Tergugat VI selaku pihak yang memberikan penjaminan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian apapun kepada Penggugat.

7) Dengan demikian unsur kerugian tidak terbukti.

8) d.Adanya kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang dialami Penggugat;

9) Berdasarkan uraian diatas tidak ditemukan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat VI dan Tergugat VII dengan kerugian yang dialami Penggugat.

10) Dengan demikian maka jelas bahwa unsur kausalitas perbuatan yang dilakukan antara Tergugat VI dan Tergugat VII, tidak memiliki keterkaitan dengan kerugian yang di tuduhkan oleh Penggugat.

11) Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum di atas, jelas bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat kepada Tergugat VII, oleh karena itu gugatan Penggugat kepada Tergugat VII *a-quo* harus ditolak.

12) Hal ini sesuai dengan dengan asas hukum dan pendapat M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", halaman 812 (tentang gugatan tidak terbukti), menyebutkan bahwa apabila: "Penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, akibat hukum yang harus ditanggungnya atas kegagalan membuktikan dalil gugatannya adalah gugatannya mesti ditolak seluruhnya." dan pada halaman 891-892 (tentang menolak gugatan penggugat), M. Yahya Harahap, SH, menyebutkan bahwa "Patokan yang menjadi dasar hukum menjatuhkan putusan akhir dengan amar: menolak gugatan penggugat seluruhnya, apabila penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya. Demikian penegasan Putusan MA No. 1201 K/Sip/1973 tanggal 14 Nopember 1974, bahwa apabila pengadilan berpendapat penggugat tidak berhasil membuktikan apa yang harus dibuktikan, tidak tepat amar putusan menyatakan gugatan tidak



*dapat diterima, yang tepat dan benar adalah menolak gugatan penggugat seluruhnya. Demikian pula dalam Putusan MA No. 570 K/Sip/1972 tanggal 8 Januari 1976 ditegaskan, oleh karena penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya mengenai harta sengketa, seharusnya gugatan ditolak, bukan dinyatakan tidak dapat diterima."*

E. TIDAK TERDAPAT DASAR DAN ALASAN BAGI TERGUGAT VII UNTUK MENYERAHKAN SHM 05552/CILANDAK BARAT KEPADA PENGGUGAT

27. Bahwa Tergugat VII dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat angka 26 yang pada pokoknya meminta: *"Tergugat VI dan/atau Tergugat VII dihukum dengan mewajibkan Para Tergugat mengembalikan kepada Penggugat secara seketika dan tan pa koirip'ensasi uerupa dokumen asli SHM 05552/Cilandak Barat"*, dikarenakan tidak terdapat dasar dan alasan hukum bagi Tergugat VII untuk menyerahkan dokumen Objek Jaminan hutang Tergugat VI, kepada Penggugat.
28. Sebagaimana telah Tergugat VII uraikan tersebut di atas, Tergugat VII adalah kreditur yang beritikad baik dalam perkara *a-quo*, oleh karena itu segala kepentingan hukum Tergugat VII wajib dilindungi, tidak terkecuali terhadap Objek Jaminan yang diberikan Tergugat VI kepada Tergugat VII.
29. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan, bahwa segala kebendaan debitor baik yang ada maupun yang akan ada, baik bergerak maupun yang tidak bergerak, merupakan jaminan terhadap pelunasan hutang yang dibuatnya. Sedangkan berdasarkan UU Hak Tanggungan ditegaskan bahwa Hak Tanggungan merupakan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.
30. Oleh karena itu, terhadap Objek Jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan merupakan hak Tergugat VII sebagai jaminan pelunasan atas hutang Tergugat VI, apabila Tergugat VI tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Tergugat VII.



31. Bahwa Hak Tanggungan atas Objek Jaminan tidak akan berakhir sebelum hutang Tergugat VI kepada Tergugat VII dilunasi (*vide* Pasal 18 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan).
  32. Dengan demikian, Tergugat VII selaku pemegang Hak Tanggungan, tidak dapat menyerahkan dokumen Objek Jaminan hutang Tergugat VI, *in casu* SHM No.05552/Cilandak Barat tersebut, sebelum adanya pelunasan hutang Tergugat VI kepada Tergugat VII.
  33. Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut di atas, maka sangat tepat dan beralasan bagi yang Majelis Hakim yang Terhormat memeriksa perkara *a-quo* menolak dalil gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya.
- F. PERMINTAAN SITA JAMINAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI KETENTUAN HUKUM
34. Tergugat dengan tegas menolak posita gugatan Penggugat angka 27, petitum gugatan angka 7 yang pada pokoknya menyatakan: *"Bahwa untuk menjaga dan menjamin terpenuhinya hak dan kepentingan hukum Penggugat sebagai pemilik Tanah Sengketa, serta untuk mencegah Tergugat VI dan/atau Tergugat VII mengalihkan dan atau memindahtangankan tanah dan bangunan a quo, maka bersama ini Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu atas SHM No. 05552/Cilandak Barat."*  
*"Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara (jugaian mi.*
  35. Bahwa permohonan Sita Jaminan atas SHM No.05552/Cilandak Barat selain tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 HIR/261 RBG jo. Pasal 720 RV jo. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, Butir Y angka 1, halaman 80, dan angka 8, halaman 81, yaitu tidak adanya kejelasan dan penjelasan dari dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan adanya kekhawatiran yang "nyata" dan "beralasan" bahwa tergugat sedang berupaya mengalihkan atau akan menggelapkan barang-barang bergerak dan barang-barang tetapnya untuk menghindari gugatan penggugat.





Pasal 227 HIR menyebutkan: "(1) Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh member! perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persiaangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya".

Pasal 720 RV menyebutkan: "Ketua raad van justitie dapat memberikan kepada kreditur, yang secara singkat dapat menunjukkan isi gugatannya serta menunjukkan adanya kekhawatiran yang nyata bahwa debitur akan menggelapkan barang-barang bergerak dan barang-barang tetapnya, izin untuk menyita barang-barang bergerak debitur itu; ia juga dapat mendengarnya lebih dahulu jika ada alasan-alasannya".

36. Bahwa selain itu juga karena obyek yang dimohonkan Sita Jaminan tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat VII (vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No.394 K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 yang pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa: "*Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan consevatoir beslag*").
37. Hal ini juga sesuai dengan apa yang ditegaskan oleh Mahkamah Agung RI, dalam buku "Himpunan Tanya Jawab Masalah Tehnis Yustisial dalam Rakernas 1989" halaman 21 yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI, bahwa: "*Tanah yang telah dibebani hipotik tidak dapat diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri.*"
38. Bahwa Sita Jaminan yang diajukan Penggugat atas SHM No.05552/Cilandak Barat tidak akan menghalangi hak Tergugat VII sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas SHM No.05552/Cilandak Barat

Hal 112 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang dengan demikian memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*vide* Pasal 14 ayat (2) dan (3) jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan).

39. Bahwa Penjelasan UU Hak Tanggungan angka 4 alinea 2 menyebutkan: "Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku."

40. Bahwa berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut diatas, maka sangat tepat dan beralasan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim perkara *a-quo* untuk menolak permintaan Sita Jaminan dari Penggugat.

G. PUTUSAN SERTA MERTA YANG DIMINTAKAN  
PENGUGAT TIDAK MEMENUHI KETENTUAN HUKUM YANG  
BERLAKU

41. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas posita gugatan angka 40 dan petitum

gugatan angka 11 yang menyatakan bahwa:

*"Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik, oleh karenanya sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad)"*



*"Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (uitvoorbij voorraad)"*

42. Bahwa permintaan Penggugat agar putusan perkara dapat dilaksanakan secara serta merta juga tidak berdasar, karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (untuk selanjutnya disebut "SEMA") No.3 Tahun 2000 dan No.4 Tahun 2001, yang menjelaskan sebagai berikut:

*"Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan bersungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil tersebut.*

*Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur Pasal 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian iaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama."*

43. Bahwa faktanya, Penggugat tidak memberikan deposit uang jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek yang hendak dieksekusi oleh Penggugat, oleh karenanya dengan tidak dipenuhinya deposit uang jaminan itu, maka permintaan Penggugat mengenai putusan serta merta harus ditolak dan dikesampingkan.
- H. PERMOHONAN PROVISI PENGUGAT TIDAK MEMENUHI KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU
44. Permohonan provisi gugatan Penggugat pada halaman 12 pada



pokoknya meminta agar membatalkan atau setidaknya menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan *a-quo* baik berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta Selatan No.639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel maupun berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta Selatan No.16/Eks.RI/2015/PN.Jkt.Sel sampai dengan putusan perkara *a-quo* mempunyai kekuatan hukum tetap.

45. Terhadap permohonan provisi Penggugat tersebut di atas, Tergugat VII menolaknya secara tegas, karena:

- a. Pengosongan atas tanah dan bangunan merupakan hak dari pemilik yang dinyatakan sah berdasarkan Putusan Perkara No.639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak ada alasan bagi pihak manapun untuk tidak mematuhi isi putusan tersebut.
- b. Permohonan provisi terhadap penundaan pengosongan berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta Selatan No.639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel maupun berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta Selatan No.16/Eks.RI/2015/PN.Jkt.Sel merupakan bagian dari pokok perkara, oleh karenanya permohonan yang diajukan oleh Penggugat bertentangan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1972 yang pertimbangan hukumnya menyebutkan: *"Tuntutan provisional yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan. Tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (bodem geschil) tidak dapat diterima."*

46. Oleh karena itu, sudah sepatutnya permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian fakta serta dasar hukum yang telah dikemukakan diatas, Tergugat VII mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* kiranya berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

.\*

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat VII untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk*

Hal 115 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



veerklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**JAWABAN TERGUGAT VIII ;**

I. DALAM EKSEPSI

1. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT

Bahwa sesuai dalil Para Penggugat dalam posita gugatan Penggugat halaman 1 angka 1 menyatakan : Penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.05552/Cilandak Barat, Nomor seri buku sertifikat AN 745034, seluas 773 M<sup>2</sup> sesuai Surat Ukur No.09.02.07.0304263/200 tertanggal 20 Maret 2000..dst. ,

Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TERGUGAT VIII) adalah sebagai berikut :

- Bahwa Hak Milik No.05552/Cilandak Barat, seluas 773 M<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama CHAERON1, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20 Maret 2000 No.09.02.07.03.04263/2000, terletak di Rt.07 Rw.06 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan.
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 6 Desember 2001 No.21/Cilandak/2001 yang dibuat dihadapan PPAT MEISKE SURYANTO, SH, Hak Milik No.05552/Cilandak Barat beralih menjadi atas nama TJANDRA, terdaftar tanggal 16 Januari 2002.



- Bahwa berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong tanggal 24 Juni 2009 No.628/2009, Hak Milik No.05552 Cilandak Barat beralih menjadi atas nama SONY YUDHANTO, terdaftar tanggal 14 Agustus 2009.

Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hak terhadap bidang tanah aquo. Oleh karena itu sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo menolak gugatan Penggugat karena Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## 2. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

Bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh Penggugat dalam posita gugatannya halaman 4 dan 5 angka 8-11 yang intinya menyatakan : Akte Jual Beli Nomor 21/Cilandak/2001 tanggal 6 Desember 2001 yang dibuat dihadapan PPAT MEISKE SURYANTO, SH dibuat dengan tanpa hadirnya Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan aquo dengan memalsukan tanda tangan Penggugat, sehingga secara jelas dan nyata terbukti tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum atau setidaknya dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya.

Selain itu, terkait pemalsuan Akta Jual Beli tersebut telah dilaporkan ke Polisi dengan Nomor LP/2004/K/II/2012/PMJ/Res Jaksel tanggal 12 Desember 2012, dan sesuai dengan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No.B/2734/IX/2014/Reskrim Jaksel tanggal 18 September 2014 berkesimpulan tandatangan yang terdapat dalam Akte Jual Beli Nomor 21/Cilandak/2001 tanggal 6 Desember 2001 adalah Non Identik atau merupakan tandatangan yang berbeda dengan tandatangan Penggugat (H. CHAERON).

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut di atas, intinya mengenai keabsahan Akte Jual Beli Nomor 21/Cilandak/2001 tanggal 6

Hal 117 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





Desember 2001 yang dibuat dihadapan PPAT MEISKE SURYANTO, SH yang diduga terdapat pemalsuan tanda tangan ke Dalam Akta Autentik yang mana harus diuji kebenarannya, sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) ;

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 27 Nopember 1975 No. 199 K/Sip/1973 menyatakan :

*"Suatu putusan Hakim Pidana mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dalam perkara perdata, baik terhadap orang yang dihukum pada putusan Hakim Pidana maupun terhadap pihak ketiga, dengan membolehkan adanya pembuktian perlawanan"*

Bahwa berdasarkan uraian di atas, gugatan penggugat pada pengadilan ini dapat dinyatakan sebagai gugatan prematur oleh karena tentang dugaan pemalsuan tanda tangan dalam Akte Jual Beli Nomor 21/Cilandak/2001 tanggal 6 Desember 2001 yang dibuat dihadapan PPAT MEISKE SURYANTO, SH ke Dalam Akta Autentik, maka sudah sepantasnya bila terhadap gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Met Ontvanklijke Veerklard*) ;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT VIII menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT VIII.
2. Bahwa TERGUGAT VIII mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara.
3. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah gugatan pembatalan Akte Jual Beli dan ikutannya atas bidang tanah Hak Milik No.05552/Cilandak Barat, seluas 773 M<sup>2</sup>, semula tercatat

Hal 118 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



atas nama CHAERONI, yang telah dibalik nama menjadi atas nama TJANDRA (Tergugat.II) dan telah dilelang menjadi atas nama SONY YUDHANTO (Tergugat IV), dimafia peralihannya tidak sah dan cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, mengingat peralihan dari Penggugat kepada Tergugat II terbukti tandatangan CHAERONI adalah Non Identik berdasarkan Surat dari Puslabfor Bareskrim Polri sesuai suratnya No.R/2110/VII/2014/Puslabfor. -

4. Bahwa TERGUGAT VIII menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut karena tidak benar dan berdasar hukum, dengan alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa Hak Milik No.05552/Cilandak Barat, seluas 773 M<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama CHAERONI, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20 Maret 2000 No.09.02.07.03.04263/2000, terletak di Rt.07 Rw.06 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan.
  - b. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 6 Desember 2001 No.21/Cilandak/2001 yang dibuat dihadapan PPAT MEISKE SURYANTO, SH, Hak Milik No.05552/Cilandak Barat beralih menjadi atas nama TJANDRA, terdaftar tanggal 16 Januari 2002.
  - c. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong tanggal 24 Juni 2009 No.628/2009, Hak Milik No.05552/Cilandak Barat beralih menjadi atas nama SONY YUDHANTO, terdaftar tanggal 14 Agustus 2009.

Dengan demikian maka dalil Penggugat tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena proses peralihan hak atas Hak Milik No.05552/Cilandak Barat kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 6 Desember 2001 No.21/Cilandak/2001 yang dibuat dihadapan PPAT MEISKE SURYANTO, SH, telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku. Bahwa perlu TERGUGAT VIII tegaskan bahwa didalam suatu proses apapun, TERGUGAT VIII terlebih dahulu melakukan penelitian



secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian TERGUGAT VIII tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil terhadap dokumen dimaksud ; Adapun terhadap akta yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan perubahan nama dan transaksi jual beli ; Terlebih lagi dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, dihadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh Undang - Undang.

Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan :

*"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".*

Selain itu, Sebagaimana ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata):

*"Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. "*

Dengan demikian tindakan TERGUGAT VIII dalam melakukan proses pencatatan peralihan hak yang dan" CHAERONI menjadi atas nama TJANDRA, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepaia Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Bahkan apa yang dilakukan oleh TERGUGAT VIII dilakukan berdasarkan AKTA OTENTIK yang telah diajukan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian pula terkait proses peralihan Sertipikat Hak Milik No.05552/Cilandak Barat menjadi atas nama SONY YUDHANTO berdasarkan Akta Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong tanggal 24 Juni 2009 No.628/2009. Perlu TERGUGAT VIII tegaskan bahwa didalam suatu proses apapun, TERGUGAT VIII terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian TERGUGAT VIII tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil terhadap dokumen dimaksud.

Adapun terhadap akta yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan transaksi jual beli secara lelang sehingga sah menurut hukum. Terlebih lagi dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, dihadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh Undang-Undang ;/

Dengan adanya Risalah Lelang tersebut di atas, maka menjadi dasar hukum untuk mengajukan permohonan peralihan hak (balik nama) terhadap sertipikat a quo ;

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan :

- (1) *Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang,*
- (2) *Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang. /*
- (3) *Kepala Kantor Pertanahan mengeiuarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.*
- (4) *Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :*

Hal 121 Putusan No.646/PDT/2017/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)



a. mengenai tanah yang sudah terdattar atau hak milik atas satuan rumah susun :

- 1) kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
- 2) sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. mengenai bidang tanah yang belum terdattar, kepadanya tidak disampaikan :

- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipkat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

(5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :

a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;

b. 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdattar; atau

2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut; atau



3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdattar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;

c. bukti identitas pembeli lelang;

d. bukti pelunasan harga pembelian.

Sesuai dengan penjelasan di atas, tidak ada alasan bagi TERGUGAT VIII untuk menolak proses pencatatan/pendaftaran peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik No.05552/Cilandak Barat menjadi atas nama SONY YUDHANTO berdasarkan Akta Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong tanggal 24 Juni 2009 No.628/2009, mengingat Akta Risalah Lelang tersebut dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang untuk itu. ,,

Berdasarkan uraian di atas, tindakan TERGUGAT VIII dalam melakukan proses penerbitan Sertipikat a quo telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga dalil penggugat yang menyatakan peralihan hak sertipikat aquo adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat merupakan dalil yang keliru dan sudah sepatutnya dalil tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan. ,

Dengan demikian keberadaan sertipikat a quo adalah sah menurut hukum karena : Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No.05552/Cilandak Barat tersebut tidak sah dan batal sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. '

Kalaupun quad non benar bahwa terdapat tanda tangan palsu dan tidak benar yang terdapat di dalam Akta Jual Beli tanggal 6 Desember 2001 No.21/Cilandak/2001 yang dibuat dihadapan PPAT MEISKE SURYANTO, SH, hal tersebut terlebih dahulu harus diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang...

Hal 123 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





Bahwa sesuai dengan sanggahan TERGUGAT VIII diatas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan TERGUGAT VIII dalam melakukan pencatatan peralihan hak atas sertifikat a quo menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tidak ada alasan tuntutan untuk membatalkan dan/atau mencoret peralihan-peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik No.05552/Cilandak Barat sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak ; '

5. Bahwa TERGUGAT VIII menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita halaman angka 12 angka 39 maupun petitumnya halaman 14 angka 9 yang intinya menyatakan : *Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VIII secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat atas kerugian yang dialami oleh Penggugat karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII uang sejumlah Rp.400.000.000,- secara lunas ....dst.,*

Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan maupun petitumnya tersebut adalah sangat tidak relevan dan beralasan. Seperti telah dijelaskan di atas, bahwa peralihan-peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No.05552/Cilandak Barat telah dilakukan sesuai prosedur dan dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku. Sehingga dengan demikian unsur Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian atau menderita kerugian tidak dapat dibuktikan, dan permohonan yang menyatakan untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat mohon tidak dikabulkan.

Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya TERGUGAT VIII tetap menolaknya.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan TERGUGAT VIII agar Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut:

Hal 124 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima Eksepsi TERGUGAT VIII;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebankan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat;

Demikian Jawaban TERGUGAT VIII, selanjutnya TERGUGAT VIII mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan 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 Selatan tanggal 16 Juni 2016, Nomor 466/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM PROVISI

Menyatakan tuntutan Provisi tidak dapat diterima ( N. O ) ;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan atau menerima eksepsi Para Tergugat ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ne bis in idem* ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( NO = Niet ont vankelijke verklaard ) ;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima ( NO = Niet ont vankelijke verklaard

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.7.261.000,- (Tujuh juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah)

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 16 Juni 2016, Nomor 466/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tersebut,

Hal 125 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 30 Juni 2016, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 8 Nopember 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 Nopember 2016, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 8 Nopember 2016, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 27 Oktober 2016, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 2 Nopember 2016, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 15 Nopember 2016, kepada Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 2 Nopember 2016 dan kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII pada tanggal 3 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 28 Nopember 2016, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 8 Nopember 2016, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 Nopember 2016, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 8 Nopember 2016, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 27 Oktober 2016, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 2 Nopember 2016, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 15 Nopember 2016, kepada Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 2 Nopember 2016 dan kepada Terbanding VIII semula Tergugat VIII pada tanggal 7 Nopember 2016.

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diucapkan padatanggal 16 Juni 2016, kuasa Pembanding semula Penggugat menyatakan banding pada tanggal 30 Juni 2016, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang

Hal 126 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan Memori Banding sehingga tidak diketahui apa yang menjadi keberatannya terhadap putusan a quo.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 16 Juni 2016 No 466/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding, Majelis Hakiim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi Terbanding semula para Tergugat tersebut dinyatakan diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam putusannya yang didasari pertimbangan antara lain bahwa putusan Verstek Nomor 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 31 Januari 2011, putusan Perlawanan ( Verzet ) Nomor 639/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 29 Maret 2012, putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 481/Pdt/2012/PT.DKI tanggal 13 Februari 2014 dengan perkara a quo Nomor 466/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. objek yang digugat dan diperbincangkan adalah tetap tentang kepemilikan Penggugat terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No 05552/Cilandak Barat, sehingga sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No 1226K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 yang berbunyi “ Meski kedudukan subjeknya berbeda, tetapi objek sama dengan perkara yang sudah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Ne bis in idem.

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama Dalam Eksepsi dapat dibenarkan, karena telah didasarkan pada pertimbangan yang cukup dan diambil alih menjadi



pertimbangannya sendiri oleh Pengadilan Tingkat Banding, dengan demikian tuntutan bagian Dalam Eksepsi beralasan untuk dikuatkan.

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi dari Pembanding semula Penggugat tersebut diatas dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam putusannya dengan alasan pertimbangan bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan Nebis in idem, maka tuntutan Penggugat sepanjang Provisi haruslah juga dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Provisi dapat dibenarkan karena telah didasarkan pertimbangan yang cukup dan diambil alih menjadi pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, dengan demikian tuntutan Bagian Dalam Provisi harus dikuatkan.

Dalam konpensi dan Dalam Rekonpensi.

Menimbang, bahwa terdapat gugatan konpensi Pembanding semula Penggugat tersebut telah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam putusannya yang didasari pertimbangan antara lain bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dikabulkan maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi telah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam putusannya yang menyatakan oleh karena yang dipermasalahkan adalah sama-sama SHM No 05552/Cilandak Barat sehingga gugatan Rekonpensi ini juga adalah Ne bis in idem dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas dapat dibenarkan sehingga diambil alih menjadi pertimbangan sendiri Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini, dengan demikian gugatan Dalam Konpensi dan gugatan Dalam Rekonpensi harus dikuatkan.

Hal 128 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 16 Juni 2016 Nomor 466/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding harus dikuatkan.

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.

Memperhatikan, Undang-Undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui ( HIR ) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 16 Juni 2016 Nomor 466/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah ).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **RABU** tanggal **22 NOPEMBER 2017** oleh kami **ESTER SIREGAR, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **HANIZAH IBRAHIM M, SH.,MH** dan **SRI ANGGARWATI, SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 646/PEN/PDT/2017/PT.DKI tanggal 26 Oktober 2017 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 **SENIN** tanggal **11 DESEMBER 2017** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **NURUSSABIHA, SH.,MH**, Panitera

Hal 129 Putusan No.646/PDT/2017/PT.DKI.





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

Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 646/PDT/2017/PT.DKI tanggal 26 Oktober 2017, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**KETUA MAJELIS HAKIM**

**HANIZAH IBRAHIM M, SH.,MH**

**NY. ESTER SIREGAR, SH.MH**

**SRI ANGGARWATI, SH.,M.Hum**

**PANITERA PENGGANTI**

**NY. NURUSSABIHA, SH.,MH**

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)