



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat Kelas IA Khusus yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. PURNAWANING KUSTYAWAN**, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, nomor "KTP" 3173081406640002, alamat tempat tinggal KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat.
- 2. SETYO PINANTI KUSTYAWAN**, jenis kelamin Perempuan, agama Islam, nomor "KTP" 3173085406650004, alamat tempat tinggal KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat  
Bertindak sebagai pasangan Suami-Istri, yang mana dalam hal ini memberikan kuasa penuh sebagai kuasa hukum "satu-satunya" kepada: **ERICSON TUA SIANTURI, S.H., DECSON TULUS, S.H., PARULIAN NADEAK, S.H., M.H., RONALD SUGITA H, S.H.**, Masing-masing Advokat/Kuasa Hukum, dimana "PEMBERI KUASA" dengan ini memilih domisili hukumnya pada Kantor Kuasa Hukumnya tersebut pada: "**LAW OFFICE RAJASANTURI XV & PARTNERS**" yang beralamat kantor di **CITRA RAYA BOULEVARD-GREEN SAVANA BLOK N1/28 TANGERANG**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 23 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat** ;

### L a w a n

#### I. **PT. BANK SAHABAT SAMPOERNA ;**

Beralamat kantor di Sampoerna Strategic Square North Tower Mezzanine Floor, Jalan Jend. Sudirman Kav. 45 Jakarta Selatan 12930, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : I Dewa Made Widya Putra, S.H., Kevin Suryajaya, S.H., L.L.M., Royen Gultom, S.H., Freddy Pardamean, S.H., Rio Rahmat Hidayat, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Dewa Surya & Partners ("DSP Law Firm"), beralamat di Gedung South Quarter Tower A, Lt. 18, Jl. R.A. Kartini Kav.8, Jakarta Selatan, 12430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SK-028/BSS/KP/LIT/VIII/2020, tanggal 26 Agustus 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;

#### II. **Notaris CATUR VIRGO, SH.;**

Beralamat kantor di Jl. Palmerah Utara No.80, RT.1/RW.6, Palmerah, Kec. Palmerah, Kota Jakarta Barat 11480, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II** ;

#### III. **PT. BUANA ANGGANA MANDURA.;**

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 1*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beralamat kantor di Sampoerna Strategic Square North Tower, 30th Floor (di lantai 30), Jalan Jend. Sudirman Kav. 45 Jakarta Selatan 12930, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : I Dewa Made Widya Putra, S.H., Kevin Suryajaya, S.H., L.L.M., Royen Gultom, S.H., Freddy Pardamean, S.H., Rio Rahmat Hidayat, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Dewa Surya & Partners (“DSP Law Firm”), beralamat di Gedung South Quarter Tower A, Lt. 18, Jl. R.A. Kartini Kav.8, Jakarta Selatan, 12430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2020, selanjutnya mohon disebut sebagai **Tergugat III** ;

#### **IV. Notaris DEWI KUSUMAWATI, SH.**

Beralamat kantor di Wisma Daria, Jl. Iskandarsyah Raya, No.7, Rt.005/ Rw.004, Melawai Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12160, selanjutnya mohon disebut sebagai **Tergugat IV** ;

#### **V. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA IV ;**

Beralamat kantor di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : Karman, Harmani Sri Mumpuni, Heryantoro, Yuliati, Iavn Tauriesanto, Siti Fatma Nurhayati, Ratnasari, Luluk Maftukhah, Dewi Rahayuningrum, Dony Umar Effendi, Nuryandi dan Hariz Muftie Hidayat, kesemuanya warga negara Indonesia, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta 10, Senen, Jakarta Pusat 10410, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-429/MK.6/KN.8/2020, tanggal 22 September 2020, selanjutnya mohon disebut sebagai **Tergugat V** ;

#### **VI. J. SUPRIYANTO :**

Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat tempat tinggal di Jl. Sungai Sambas IX/8, Rt.003/ Rw.005, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya mohon disebut sebagai **Tergugat VI** ;

#### **VII. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Barat ;**

Beralamat kantor di KOMPLEK PERMATA BUANA, JALAN KEMBANGAN RAYA RT.001/RW.003 KEMBANGAN UTARA, JAKARTA BARAT, selanjutnya mohon disebut sebagai **Tergugat VII** ;

#### **VIII. PT. AZKA PRASASTI INDONESIA, Cq. Direktur Sdr. ANGGORO WASESO AJI;**

Beralamat kantor di Rukan Puri Botanical Blok H.9/ 26, Rt.007/ Rw.001, Joglo, Kembangan, Jakarta Barat 11640, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

#### **IX. PT. BANK MAYBANK INDONESIA, Tbk. (dahulu Bank Internasional**

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 2*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia);

Beralamat kantor di Sentral Senayan (SS) III, Jl. Asia Afrika Nomor 8 Gelora Bung Karno/ Senayan Jakarta Pusat 10270, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : Yordan Demesky, Auditya Saraswati Primandini, Parkoso Wikutomo, Dimas Febriyatno, Herfino Indra Suryawan, Dian Puspito Rini, Dimas Indro Purboyo, Steven Sofjan, Anang Seputro dan Rezky Febriyani, seluruh karyawan Perseroan, pemilik domisili hukum dan beralamat di PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk, Gedung Sentral Senayan III Lantai 25, Jl. Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno, Senayan, Jakarta Pusat 10270, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SKTU.2020.124/DIR COMPLIANCE – Litigation, tanggal 14 September 2020 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

DAN

**Christian Ganardi**, tempat lahir Jakarta, umur/tanggal lahir 70 tahun/30-12-1950, jenis kelamin Laki-laki, kebangsaan Indonesia, agama Kkristen, tempat tinggal Jln. Cidodol No.28 A RT 003 RW 011 Kel. Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : Harapan Gultom, S.H., tempat tanggal lahir P. Siantar, 21-12-1964, umur 56 tahun, jenis kelamin Laki-laki, agama Kristen Protestan, warga negara Indonesia, status Kawin, pendidikan Strata 1 Fakultas Hukum, pekerjaan Advokat, alamat Jln. Kopi No.11 Roa Malaka, Tambora, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Intervensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

**DALAM PERKARA POKOK**

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Kelas IA Khusus pada tanggal 18 Mei 2020 dalam Register Nomor **303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT**, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa adapun alasan-alasan dan dasar hukum gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

- 1) Bahwa **PENGGUGAT merupakan pemilik obyek** atas sebidang tanah hak milik berikut bangunan permanen 2 ½ (dua setengah) lantai di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 3*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Batas Kavling X2 Nomor 6;

Sebelah Selatan : Batas Kavling X2 Nomor 8;

Sebelah Barat : Batas Tembok/ Rumah Penduduk;

Sebelah Timur : Batas Jalan Lingkungan.

Pada Sertifikat Hak Milik diatas, awalnya sekitar pada tahun 2012 pernah diagunkan Direktur PT. AZKA PRASASTI INDOENSIA (TURUT TERGUGAT I) kepada Bank Internasional Indonesia yang saat ini bernama "MAY BANK INDONESIA" (TURUT TERGUGAT II), kemudian sekitar pada tahun 2013 dialihkan kembali (*Take Over Kredit*) oleh suami PENGGUGAT di Bank Sahabat Sampoerna (TERGUGAT I).;

**2) Bahwa TERGUGAT I adalah suatu "Lembaga Jasa Keuangan Bank" bernama PT. Bank Sahabat Sampoerna** yang berdomisili di Jakarta Selatan yang mana telah memberikan fasilitas kredit berdasarkan **PERJANJIAN KREDIT Nomor 09 tanggal 12 Juli 2013** yang dibuat serta ditandatangani oleh PT. Bank Sahabat Sampoerna (TERGUGAT I.) dengan PENGGUGAT berikut jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat..;

**3) Bahwa TERGUGAT II adalah PEJABAT NOTARIS bernama CATUR VIRGO, SH** berdomisili di Jakarta Barat yang membuat menandatangani AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) Nomor: 73/2013 tanggal 05 Nopember 2013 antara TERGUGAT I selaku "*pihak Pemegang Hak Tanggungan*" dengan PENGGUGAT selaku "*phak Pemberi Hak Tanggungan*".;

**4) Bahwa TERGUGAT III adalah suatu badan usaha bernama PT. BUANA ANGGANA MANDURA** berdomisili di Jakarta Selatan yang awalnya sama sekali tidak pernah dikenal oleh PENGGUGAT, namun mengklaim selaku pihak pembeli piutang PURNAWANING KUSTYAWAN menurut Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (CESSIE) Nomor 3 tanggal 13 Oktober 2014 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan "Notaris DEWI KUSUMAWATI, SH" (TERGUGAT IV.). TERGUGAT III juga merupakan PEMOHON LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPNL) Jakarta IV (TERGUGAT V.) berdasarkan **RISALAH LELANG Nomor: 334/2016** tanggal 14 Juli 2016.;

**5) Bahwa TERGUGAT IV adalah PEJABAT NOTARIS bernama DEWI KUSUMAWATI, SH** berdomisili di Jakarta Selatan yang membuat, menandatangani **Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (CESSIE) Nomor 3 tanggal 13 Oktober 2014.**;

**6) Bahwa TERGUGAT V adalah Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPNL) Jakarta IV** berdomisili di Jakarta Pusat yang pernah melaksanakan lelang obyek tanah

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 4*

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengeketa berdasarkan **RISALAH LELANG Nomor: 334/2016** tanggal 14 Juli 2016 terhadap obyek tanah berikut bangunan milik PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO.;

**7) Bahwa TERGUGAT VI adalah seseorang bernama J. SUPRIYANTO yang pernah ditunjuk dan ditetapkan oleh TERGUGAT V sebagai pemenang lelang berdasarkan RISALAH LELANG Nomor: 334/2016 tanggal 14 Juli 2016.;**

**8) Bahwa TERGUGAT VII adalah Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Barat berdomisili di Jakarta Barat yang melakukan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 13995/ 2013 tanggal 04 Desember 2013 dan juga pihak yang membuat "proses balik nama kepemilikan hak milik" yang awalnya kepemilikan hak milik PENGGUGAT yakni Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN menjadi atas nama J. SUPRIYANTO (TERGUGAT VI).;**

**9) Bahwa TURUT TERGUGAT I adalah seorang Direktur PT. AZKA PRASASTI INDOENSIA berdomisili di Jakarta Barat berdasarkan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah Nomor: 01572-03/ PM/ 1.824.271 yang pernah meminjam serta mengagunkan jaminan hutang pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama Setyo Pinanti Kustyan (PENGGUGAT).;**

**10) Bahwa TURUT TERGUGAT II adalah suatu "Lembaga Jasa Keuangan Bank" yang awalnya bernama Bank Internasional Indonesia (BII) kemudian berubah nama menjadi "MAY BANK INDONESIA" berdomisili di Jakarta Selatan yang faktanya pernah memberikan fasilitas pinjaman modal usaha kepada TURUT TERGUGAT I dengan meminjam dan memakai agunan jaminan milik PENGGUGAT yakni berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi).;**

**11) Bahwa awalnya sekitar bulan Juli 2013 PENGGUGAT mengajukan permohonan tertulis kepada Bank Internasional Indonesia/ May Bank Indonesia (TURUT TERGUGAT II), guna mengajukan permohonan Pelunasan Pinjaman atas nama PT AZKA PRASASTI INDONESIA (TURUT TERGUGAT I) yang mana diketahui sudah jatuh tempo sejak tanggal 3 April 2013, dengan cara "take over" melalui bantuan pinjaman modal usaha dari Bank Sahabat Sampoerna (TERGUGAT I).;**

**12) Bahwa alasan pengajuan permohonan "take over" dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I diatas, karena diketahui PT. AZKA PRASASTI INDONESIA (TURUT TERGUGAT I) "gagal bayar" atas pinjaman modal usaha dengan pihak Bank Internasional Indonesia/ May Bank Indonesia (TURUT TERGUGAT II).**

**13) Bahwa adapun salah satu agunan pinjaman modal usaha dari PT. Azka Prasasti Indonesia (TURUT TERGUGAT I) dalam Perjanjian Kredit Nomor 01 tertanggal 03-04-2012 antara TURUT TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT II tersebut saat itu**

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 5*

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN (PENGGUGAT) yang faktanya dipinjam oleh PT. AZKA PRASASTI INDONESIA (TURUT TERGUGAT I) dari PENGGUGAT berdasarkan “Perjanjian Kredit Nomor 01 tertanggal 03-04-2012” yang dibuat oleh Notaris/ PPAT Mahmud Said, SH. dan ditandatangani bersama oleh Direktur PT. AZKA PRASASTI INDONESIA (TURUT TERGUGAT I.) selaku Pihak PEMINJAM MODAL USAHA dan Bank Internasional Indonesia/ May Bank Indonesia (TURUT TERGUGAT II), dengan nilai pinjaman modal usahanya sebagai berikut :

- a. Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- b. Fasilitas Pinjaman Promes Berulang (PRB) maksimal sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Fasilitas Pinjaman modal usaha tersebut jatuh tempo selama 1 (satu) tahun tanggal 3 April 2013 sejak awal perjanjian kredit itu ditandatangani tanggal 3 April 2012.;

**14)**Bahwa nilai pinjaman atas “*take over kredit antar Bank*” yang disetujui oleh Bank Sahabat Sampoerna (TERGUGAT I) kepada PENGGUGAT untuk melunasi pinjaman PT. Azka Prasasti Indonesia (TURUT TERGUGAT I) dengan pihak Bank Internasional Indonesia/ May Bank Indonesia (TURUT TERGUGAT II), yakni:

- a. Fasilitas Pertama (PT. REVOLVING), untuk penutupan sisa pelunasan hutang TURUT TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan kewajiban membayar nilai suku bunga kredit 12% (dua belas persen) eff. p.a (in advance) sehingga biaya kredit dibayar sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) perbulannya.;
- b. Fasilitas Kedua Pinjaman Rekening Koran, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan kewajiban membayar nilai suku bunga kredit 12% (dua belas persen) eff. p.a (in advance) sehingga biaya kredit dibayar sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) perbulannya.

**15)**Bahwa hal “*take over kredit antar Bank*” tersebut telah pula disetujui oleh TERGUGAT I berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) tertanggal 10 Juli 2013 dengan Nomor: 017/ BSS/ MKT/ VII/ 13 dan dilanjutkan 2 (dua) hari kemudian PENGGUGAT dan TERGUGAT I menandatangani Perjanjian Kredit Nomor: 09 tanggal 12 Juli 2013. Adapun alamat Nomor Rekening PENGGUGAT yang diberikan TERGUGAT I di Bank Sahabat Sampoerna saat itu adalah 0092000141;

**16)**Bahwa sejak ditandatangani perjanjian kredit antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tersebut diatas, faktanya hingga detik saat ini PENGGUGAT tidak pernah menerima Akta Salinan Perjanjian Kredit Nomor: 09 tanggal 10 Juli 2013 itu dari

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 6



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I.;

17) Bahwa kemudian setelah berselang 4 (empat) bulan, **sejak Perjanjian Kredit Nomor 09 tanggal 12 Juli 2013** itu ditandatangani, tepatnya pada tanggal 6 Nopember 2013, TERGUGAT I melalui TERGUGAT II tanpa adanya kehadiran pihak PENGGUGAT, TERGUGAT I telah membuat dan menandatangani **AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) tanggal 6 Nopember 2013.**;

18) Bahwa terkait APHT diatas yang dibuat oleh TERGUGAT II tersebut diatas, faktanya hingga detik ini PENGGUGAT tidak pernah menerima salinan APHT teratanggal 6 Nopember 2013 itu dari TERGUGAT I maupun dari TERGUGAT II.;

19) Bahwa selanjutnya pada tanggal 4 Desember 2013, pihak Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat (TERGUGAT VII) menerbitkan **Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (SHT) tanggal 4 Desember 2013** atas dasar permohonan dari pihak TERGUGAT I terkait pencatatan hak tanggungan.;

20) Bahwa terkait Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) tersebut diatas, faktanya hingga detik ini PENGGUGAT tidak pernah menerima akta salinan SHT tertanggal 4 Desember 2013 itu dari pihak TERGUGAT I.;

21) Bahwa hal-hal yang dipermasalahkan PENGGUGAT lainnya terkait nota gugatan aquo, adalah terdapat **"kadaluarsanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)"** yang dibuat pada saat Perjanjian Kredit No.9 tanggal 12 Juli 2013 dan digunakan oleh TERGUGAT I pada penerbitan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) tanpa adanya kehadiran PENGGUGAT serta diterbitkan dihadapan Notaris/ PPAT. CATUR VIRGO, SH (TERGUGAT II). Hal ini beralasan hukum, karena berdasarkan :

**Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996**

**Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)**

**pasal 15 ayat (3) dan ayat (6)**

**Juncto:**

**Penjelasan pada nomor: 7**

**Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996**

**Tentang**

**Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah**

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 7**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan sebagai berikut:

## PASAL 15

Ayat (3):

“Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar **wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan**”.

Ayat (6):

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4) atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) **batal demi hukum**.

## PENJELASAN Nomor: 7

### UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA

#### NOMOR 4 TAHUN 1996

#### TENTANG

#### HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

7. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang **didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin**;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

**Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib**

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 8



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor.

Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-Undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari **ketujuh** setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya.

Demikian pula pelaksanaan kuasa membebankan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

Atas dasar kaedah-kaedah hukum tersebut diatas, maka diperoleh fakta bahwasanya **TERGUGAT I** terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap **PENGGUGAT** sebagaimana **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 73/2013 tanggal 06 Nopember 2013** yang telah diterbitkan oleh **TERGUGAT II**

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 9



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

telah "*kadaluarsa*" atau patut dinyatakan telah lewat waktu dari waktu yang ditentukan oleh "*Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pasal 15 ayat 3*", yakni telah lewat waktu **1 (satu) bulan (kadaluarsa)** dan bahkan telah pula melewati **4 (empat) bulan terhitung sejak tanggal 12 Juli 2013** pada saat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT I dengan PENGGUGAT, sehingga hal tersebut mengakibatkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 73/2013 tanggal 06 Nopember 2013 itu **wajib dinyatakan BATAL DEMI HUKUM** menurut ketentuan pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.;

**22) Bahwa oleh karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 73/2013 tanggal 06 Nopember 2013 yang dibuat oleh TERGUGAT II tersebut dinyatakan BATAL DEMI HUKUM, maka hal tersebut mengakibatkan pada Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 13995/ 2013 tanggal 04 Desember 2013 yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat (TERGUGAT VII) menjadi TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM.;**

**23) Bahwa yang dipermasalahkan PENGGUGAT dalam gugatan aquo selanjutnya adalah terkait mekasnisme penyelesaian kredit oleh TERGUGAT I maupun pihak-pihak terkait lainnya terhadap PENGGUGAT atas Perjanjian Kredit Nomor: 09 tanggal 12 Juli 2013 sebagaimana tertera pula pada Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) Nomor: 017/BSS/ MKT/ VII/ 13 tanggal 10 Juli 2013. Dimana fakta sejak awalnya angsuran bunga kredit tersebut berjalan dan telah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sesuai dengan kewajiban PENGGUGAT yang saat itu hanya diwajibkan untuk membayarkan nilai bunga pinjamannya saja kepada TERGUGAT I dan nanti pada saat jangka waktu pinjaman jatuh tempo berakhir, maka PENGGUGAT berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman pokok keseluruhannya dengan total sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada TERGUGAT I.;**

**24) Bahwa namun kemudian setelah waktu berjalan cukup lama, tepatnya sekitar bulan Maret 2014, PENGGUGAT mengalami masalah keuangan yang mengakibatkan PENGGUGAT kesulitan untuk membayar nilai bunga kreditnya itu kepada TERGUGAT I.;**

**25) Bahwa meskipun begitu adanya permasalahan PENGGUGAT diatas, pihak TERGUGAT I sama sekali tidak pernah pula melayangkan Surat Tegoran Tertulis kepada pihak PENGGUGAT terkait permasalahan atas Perjanjian Kredit Nomor 09 tanggal 12 Juli 2013 tersebut.;**

**26) Bahwa PENGGUGAT saat itu masih tetap beritikad baik, dalam upaya PENGGUGAT untuk memenuhi Perjanjian Kredit itu kepada TERGUGAT I. PENGGUGAT pernah pula menyampaikan kepada TERGUGAT I perihal permohonan perpanjangan waktu pembayaran angsuran pinjaman kepada TERGUGAT I melalui**

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 10*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Staff perusahaannya bernama "**Bapak Rahman (Bagian Collection PT. Bank Sahabat Sampoerna)**" menyarankan kepada PENGGUGAT untuk segera mencari "**Bank lain**" untuk segera menutupi "**take over Bank**" terkait permasalahan pinjaman dari PENGGUGAT.;

**27)**Bahwa kemudian PENGGUGAT saat itu mencari beberapa Bank lain guna pelunasan pinjaman modal dari Bank Sahabat Sampoerna (TERGUGAT I) tersebut, hingga akhirnya PENGGUGAT mengajukan proses "**take over Bank**" dengan pihak Bank Rakyat Indonesia (BRI), dan faktanya pada saat itu telah pula disetujui oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI). Adapun penilaian obyek jaminan pada obyek tanah dan bangunan PENGGUGAT tertanggal 16 Februari 2015 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik KAMPIABUS ROMAN, SE. yang mana disejui oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) saat itu, maksimal senilai Rp. 3.214.000.000,- (tiga milyar dua ratus empat belas juta rupiah).;

**28)**Bahwa karena permohonan PENGGUGAT terkait rencana "**take over Pinjaman Bank BRI**" diatas telah diproses BRI hingga maksimal senilai Rp. 3.214.000.000,- (tiga milyar dua ratus empat belas juta rupiah). Kemudian pada tanggal 26 maret 2015, PENGGUGAT bermaksud melakukan "**BI Checking**" guna memastikan besaran nilai pelunasan pinjamannya tersebut di Bank Sahabat Sampoerna (TERGUGAT I), namun alangkah kagetnya PENGGUGAT karena hasil data pada "**BI Checking**" tersebut bahwasanya data-data pinjaman PENGGUGAT dari TERGUGAT I "sudah kosong/ nihil" begitu pula terhadap data agunan pinjaman berupa SHM. Nomor: 5505/ Kelurahan Joglo atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN yang sudah tidak ada.;

**29)**Bahwa PENGGUGAT pernah mengklarifikasi permasalahan "**BI Checking**" tersebut kepada TERGUGAT I melalui "**Bapak Rahman**" Bagian Divisi Collection PT. Bank Sahabat Sampoerna, namun pihak TERGUGAT I mengatakan kepada PENGGUGAT: "**tidak tahu sama sekali atas status pinjaman PENGGUGAT tersebut**".;

**30)**Bahwa sekitar bulan Mei 2015, akhirnya pihak TERGUGAT I melayangkan surat kepada PENGGUGAT Perihal Surat Pengalihan Tagihan (CESSIE) tanggal 4 Mei 2015. Disitu barulah PENGGUGAT menyadari jika pihak TERGUGAT I telah menjual dan mengalihkan piutang PENGGUGAT yang dilakukan setahun sebelumnya **terhitung dari bulan Oktober 2014 yang dilakukan TERGUGAT I secara "diam-diam"** berikut perbuatan TERGUGAT I yang menjual obyek Jaminan/ Agunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO tersebut kepada PT. Buana Anggana Mandura (TERGUGAT III) berdasarkan **Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (CESSIE) Nomor 03 tanggal 13 Oktober 2014** serta **Akta Pengalihan Hak Atas Piutang (CESSIE) Nomor 04 tanggal 13 Oktober 2014** dimana pada masing-masing akta tersebut dibuat dihadapan Notaris Dewi Kusumawati, SH. Notaris di Jakarta (TERGUGAT IV).;

**31)**Bahwa terkait "**CESSIE**" di Indonesia, sebagaimana diatur pada **pasal 613 ayat (1)**

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 11

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang disebutkan sebagai penyerahan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya (tak berwujud/ intangible goods) yang dilakukan dengan membuat akta otentik atau akta di bawah tangan, dengan begitu hak tagihnya beralih kepada orang lain (pembeli piutang). Lebih lanjut pada ayat 2 dari Pasal 613 KUHPerdata mensyaratkan:

**“Penyerahan Piutang tersebut diberitahukan secara resmi “Beteekend” kepada debitor atau disetujui/diakui oleh Debitor.”**

*Hal ini dipertegas oleh hasil Rapat Kamar perdata Khusus yang dituangkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. kreditor yang menerima penyerahan tagihan berdasarkan cessie, baru dapat dikatakan sebagai kreditor dari debitor yang dimohonkan, setelah penyerahan itu diberitahukan kepada debitor atau secara tertulis disetujui dan diakui oleh debitor sebagaimana diatur dalam Pasal 613 (2) KUHPerdata.*

Berdasarkan kaedah ketentuan hukum terkait “CESSIE” diatas yang dikaitkan dengan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (CESSIE) Nomor 03 tanggal 13 Oktober 2014 serta Akta Pengalihan Hak Atas Piutang (CESSIE) Nomor 04 tanggal 13 Oktober 2014 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III tersebut, diperoleh fakta-fakta yaitu pihak TERGUGAT I “diam-diam tanpa izin dan tanpa persetujuan PENGGUGAT” tidak memberitahukan kepada PENGGUGAT pada saat TERGUGAT I dan TERGUGAT III melakukan jual beli dan pengalihan Cessie pada tanggal 13 Oktober 2014, namun setelah lewat hampir setahun, tepatnya pada tanggal 4 Mei 2015 TERGUGAT I baru menyampaikannya perihal pengalihan “CESSIE tersebut” kepada PENGGUGAT. Bahkan PENGGUGAT sejak pemberitahuan “Cessie” tersebut hingga saat itu tidaklah pernah sama sekali mengijinkan/ atau dan menyetujui serta tidak pernah mengakui pihak TERGUGAT III sebagai “Kreditor baru” berdasarkan “Akta Cessie” tersebut baik secara lisan maupun secara tertulis.;

**32)** Bahwa begitu pula dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI), seharusnya TERGUGAT I sebelum melakukan jual beli piutang dan pengalihan piutang (CESSIE) kepada TERGUGAT III berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (CESSIE) tertanggal 13 Oktober 2014 diatas, TERGUGAT I terlebih dahulu wajib melakukan langkah-langkah ALTERNATIF penyelesaian menurut Peraturan Bank Indonesia (PBI.) terhadap PENGGUGAT, antara lain sebagai berikut :

- I. **Penjadwalan kembali (rescheduling)**, yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 12

#### 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

II. **Persyaratan kembali (*reconditioning*)**, yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank;

III. **Penataan kembali (*restructuring*)**, yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank; dan/atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Namun sebaliknya, Peraturan Bank Indonesia (PBI) tersebut nyata-nyata tidak pernah dilaksanakan TERGUGAT I terkait permasalahan kredit PENGGUGAT, padahal PENGGUGAT masih mempunyai hak-haknya untuk menempuh salah satunya pada alternatif penyelesaian tersebut, disamping itu menurut klausul pada Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) Nomor: 017/BSS/MKT/VIII/13 tanggal 10 Juli 2013 pada halaman 2 (dua) poin (j) tentang Persyaratan Standart, menyatakan:

***“ j. Apabila fasilitas kredit setelah jatuh tempo masa berlakunya diperkirakan masih diperlukan, maka surat permohonan perpanjangan jangka waktu kredit harus sudah diajukan 1 (satu) bulan sebelum jatuh tempo fasilitas”.***

Berdasarkan hal diatas, harusnya TERGUGAT I memberikan perpanjangan jangka waktu kredit kepada PENGGUGAT guna melunasi pinjaman modal usaha tersebut.;

**33)**Bahwa diketahui PT. BUANA ANGGA MANDURA (TERGUGAT III) dalam proses jual beli dan pengalihan Cessie dengan Bank Sahabat Sampoerna (TERGUGAT I) tersebut dilakukan oleh Kuasanya bernama **“FELIX SUHARTONO”**. TERGUGAT III tidak pernah sama sekali memberikan Akta Salinan Jual Beli Piutang dan Akta Salinan Pengalihan Piutang (Cessie) kepada PENGGUGAT. Dan lebih parahnya lagi pada surat pemberitahuan CESSIE dari pihak TERGUGAT III kepada PENGGUGAT itu bukan dilaksanakan langsung oleh *“prinsipal Pimpinan PT. Buana Anggana Mandura”*, namun kenyataannya dilakukan melalui *“KUASA PT. BUANA ANGGANA MANDURA bernama Felix Suhartono”*, dimana menurut PENGGUGAT *“Kuasa Perusahaan/ Kuasa TERGUGAT III bernama Felix Suhartono”* tidaklah sah secara hukum, karena PENGGUGAT hingga saat ini belum pernah menerima salinan surat kuasa anatar TERGUGAT III dengan FELIX SUHARTONO diatas hingga PENGGUGAT sangat meragukan pula kapasitas dari Kuasa TERGUGAT III diduga bukanlah kapasitas sebagai **“ADVOKAT”** sebagaimana diatur Undang-Undang Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokat, yang menyatakan sebagai berikut:

***Pasal 1 angka (1) UU. Advokat:***

*“orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini.”*

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 13**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## **Pasal 1 angka (2) UU. Advokat:**

*“Jasa hukum adalah jasa yang diberikan advokat berupa memberikan konsultasi hukum, bantuan hukum, menjalankan kuasa, mewakili, mendampingi, membela, dan melakukan tindakan hukum lain untuk kepentingan hukum klien”*

Sehingga menurut kaedah hukum tersebut, “KUASA TERGUGAT III bernama FELIX SUHARTONO” menjadi tidaklah berhak sama sekali mewakili PT. Buana Anggana Mandura sebagai “KUASA PERUSAHAAN”.;

**34)**Bahwa disamping itu pengalihan hutang PENGGUGAT dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT III tersebut *“terlalu dipaksakan”* sebab diketahui pengalihan cessie itu masih **“PREMATUR”** dan belum jatuh tempo hingga bulan Desember 2014 sejak diterbitkannya **Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 13995/ 2013 tanggal 04 Desember 2013.**;

**35)**Bahwa “PENGALIHAN JUAL BELI PIUTANG (CESSIE)” bulan Oktober tahun 2014 diatas pada prinsipnya *“tidak pernah dialihkan TERGUGAT I kepada PIHAK KETIGA”*, karena TERGUGAT III dan TERGUGAT I merupakan satu kesatuan perusahaan (Grup Perusahaan yang sama). Ini artinya TERGUGAT I dan TERGUGAT III tersebut berlaku sangat *“Tidak Fair”* kepada PENGGUGAT, sebab perbuatan TERGUGAT I selaku Lembaga Perbankan bidang Jasa Keuangan telah bertindak secara tidak profesional terhadap PENGGUGAT selaku Debitur Bank Sahabat Sampoerna melakukan perbuatan yang *“seolah-olah”* telah menjual piutang milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT III, padahal TERGUGAT I dan TERGUGAT III merupakan satu kesatuan Perusahaan yang sama sehingga hal tersebut bukan merupakan jual beli/ atau dan bukan pengalihan cessie sebagaimana yang diatur oleh Undang-Undang.;

**36)**Bahwa merujuk dalam regulasi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) yang berlaku, menyatakan yang dimaksud **“FRAUD”** adalah:

*“Tindakan penyimpangan atau pembiaran yang sengaja dilakukan untuk mengelabui, menipu atau memanipulasi Bank, Nasabah atau Pihak lain sehingga mengakibatkan kerugian dan/ atau pelaku “FRAUD” memperoleh keuntungan keuangan baik secara langsung maupun tidak langsung”.*

Berdasarkan kaedah tersebut diatas terkait gugatan aquo PENGGUGAT menyimpulkan bahwasanya TERGUGAT I melakukan perbuatan “FRAUD” terhadap PENGGUGAT dan suami PENGGUGAT, karena TERGUGAT I telah lewat waktu (kadaluarsa) selama lewat 1 (satu) bulan dan bahkan lewat waktu hingga 4 (empat) bulan lamanya dalam persyaratan penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 73/2013 tanggal 06 Nopember 2013 yang terhitung sejak Perjanjian Kredit Nomor: 09 tanggal 12 Juli 2013. Dan oleh karenanya berdasar pada kaedah pasal 15 ayat (3) dan ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Juncto Penjelasan Nomor 7 Undang-Undang

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 14**

#### 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

Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, terhadap **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 73/2013 tanggal 06 Nopember 2013 wajib dinyatakan BATAL DEMI HUKUM.** Sehingga akibat batal demi hukum tersebut dapat dianggap **TERGUGAT I bersama-sama dengan TERGUGAT III nyata-nyata “TANPA HAK & TANPA IZIN PENGGUGAT”** telah mengelabui dan memanipulasi **PENGGUGAT** dengan cara menggelapkan dengan mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor: **5505/ Kelurahan JOGLO.;**

**37)**Bahwa akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT diatas, **PENGGUGAT** pernah melaporkan TERGUGAT I secara PIDANA di Kantor Polisi Daerah Metro Jaya (POLDA METRO JAYA) atas dugaan **PENGGELAPAN Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO** milik PENGGUGAT sebagaimana pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) khususnya karyawan Bank Sahabat Sampoerna bernama Iwan Setiawan Yamin selaku Kepala Divisi Collection di PT. Bank Sahabat Sampoerna berdasarkan **TANDA BUKTI LAPOR Nomor: TBL/ 2.074/III/YAN.2.5/2020/SPKT.PMJ** tertanggal 31 Maret 2020.;

**38)**Bahwa selanjutnya akibat dari permohonan lelang dari PT. Buana Anggana Mandura (TERGUGAT III) kepada KPKNL Jakarta IV (TERGUGAT V), maka penetapan lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 334/ 2016 yang telah menetapkan J. SUPRIYANTO (TERGUGAT VI) sebagai PEMENANG LELANG menjadi tidak sah menurut hukum, karena **besaran nilai penjualan tanah berikut bangunan milik PENGGUGAT tersebut sangat “dibawah harga jual” yakni hanya sebesar Rp.1.072.200.000,- (satu milyar tujuh puluh juta dua ratus ribu rupiah),** karena nilai pasar atas harga jual obyek jaminan hutang yang dilelang saat itu, sesungguhnya saat ini tahun 2020 senilai Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Bahkan harga jual minimal sebelumnya pada tahun 2015 menurut Laporan Ringkas Hasil Penilaian Properti dari **Kantor Jasa Penilai Publik KAMPIANUS ROMAN, SE. Ke Bank Rakyat Indonesia (BRI) tertanggal 16 Februari 2015** terkonfirmasi **“Nilai Pasar”** atas harga tanah berikut bangunan milik PENGGUGAT tersebut Rp.3.214.000.000,- (tiga milyar dua ratus empat belas juta rupiah). Dan nilai jual tersebut berbanding terbalik dengan nilai jual obyek jaminan yang telah dilelang oleh pihak TERGUGAT V yang dimenagkan oleh TERGUGAT V sebesar Rp.1.072.200.000,- (satu milyar tujuh puluh dua juta dua ratus ribu rupiah).;

**39)**Bahwa disamping harga jual lelang itu **“dibawah nilai pokok hutang”** karena faktanya keseluruhan nilai hutang pokok yang dibebankan kepada PENGGUGAT, sebelum perhitungan bunga pinjamannya adalah sebesar Rp.1.500.000.000,- untuk fasilitas pertama (PT. REVOLVING) dan Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 15*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

untuk fasilitas kedua Pinjaman Rekening Koran (PRK), sehingga keseluruhan pinjaman itu sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Dan menurut Kutipan Risalah Lelang Nomor: 334/ 2016 pada halaman 2 (dua) besaran nilai total jumlah kewajiban PENGGUGAT adalah Rp.2.342.515.528.32 (dua milyar tiga ratus empat puluh dua juta lima ratus lima belas ribu lima ratus dua puluh delapan koma tiga puluh dua sen). Akibatnya hal itu dikhawatirkan PENGGUGAT **dikemudian hari akan terjadi tagihan atas kekurangan pelunasan pada sisa selisih pinjaman tersebut kepada PENGGUGAT.**

**40)**Bahwa selain daripada itu dalam hubungan Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tertanggal 12 Juli 2013 hingga pengalihan hak tanggungan sebagaimana **PERJANJIAN CESSIE Nomor: 04 tanggal 13 Oktober 2014 yang dibuat TERGUGAT III dihadapan TERGUGAT IV hingga pada saat dilakukannya pelelangan oleh TERGUGAT V dan dibeli oleh TERGUGAT VI sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor: 334/ 2016, telah nyata-nyata TIDAK SAH dan wajib dinyatakan BATAL DEMI HUKUM**, karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 73/2013 tanggal 06 Nopember 2013 yang diajukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II telah “kadaluarsa” terhitung sejak Perjanjian Kredit tanggal 12 Juli 2013 ditandatangani, sehingga demi hukum dinyatakan telah lewat waktu (kadaluarsa) 1 (satu) bulan, bahkan faktanya telah lewat waktu hingga 4 (empat) bulan lamanya. **Dan oleh sebab itu menurut kaedah pasal 15 ayat (3) dan ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) mengakibatkan BATAL DEMI HUKUM.**;

**41)**Bahwa untuk memenuhi rasa keadilan bagi PENGGUGAT sebagaimana alasan-alasan tersebut diatas telah sah demi hukum, bilamana terhadap **perbuatan pelelangan atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor: 334/ 2016 adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.**;

**42)**Bahwa untuk itu menjadi relevan gugatan aquo ketika dikaitkan dengan **unsur pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH.Perdata) terkait dengan PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang menyatakan:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 16

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Berdasarkan kaedah pasal 1365 "KUH.Perdata" diatas, faktanya jelas-jelas TERGUGAT I atau dan TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII terbukti melakukan perbuatan secara melawan hukum terhadap PENGGUGAT yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT.

Akibatnya hal tersebut menimbulkan kerugian materil dan imateril bagi PENGGUGAT sebesar-besarnya maksimal nilai jual obyek SHM. No.5505/ Kelurahan Joglo tersebut Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang dihitung berdasarkan nilai jual obyek jaminan tersebut tahun 2020 atau minimal Rp.3.214.000.000,- (tiga milyar dua ratus empat belas juta rupiah) berdasarkan Hasil Penilaian Properti dari Kantor Jasa Penilai Publik KAMPIANUS ROMAN, SE. Ke Bank Rakyat Indonesia (BRI) tertanggal 16 Februari 2015 dan besaran nilai kerugian imateril PENGGUGAT sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dihitung berdasarkan biaya pengeluaran PENGGUGAT untuk membayar Jasa Pengacara untuk MENCARI KEADILAN dengan melaporkan TERGUGAT I serta menggugat TERGUGAT I serta pihak-pihak lain yang terkait pada gugatan aquo.

**Sehingga TERGUGAT I layak membayarkan seluruh nilai kerugian PENGGUGAT tersebut sebesar Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah).;**

**43) Bahwa sebagai bentuk itikad baik PENGGUGAT kepada TERGUGAT VI, dengan ini PENGGUGAT akan mengganti melalui pengembalian harga nilai pembelian tanah dan bangunan milik PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat sebesar Rp.1.072.200.000,- (satu milyar tujuh puluh juta dua ratus ribu rupiah) untuk selanjutnya dipergunakan sebagai pelunasan pinjaman kredit pada TERGUGAT I atau/ dan TERGUGAT III.;**

**44) Bahwa itikad baik terkait pengembalian uang pengganti atas nilai pembelian lelang obyek pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN sebesar Rp.1.072.200.000,- (satu milyar tujuh puluh juta dua ratus ribu rupiah) diatas akan dibayarkan PENGGUGAT melalui TERGUGAT I atau/ dan TERGUGAT III untuk selanjutnya dibayarkan kepada J.SUPRIYANTO (TERGUGAT VI) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, bilamana putusan perkara aquo telah berkekuatan hukum tetap (INKRACHT).;**

**45) Bahwa saat ini terhadap tanah dan bangunan milik PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat telah dibalik namakan menjadi atas nama J. SUPRIYANTO (TERGUGAT VI) oleh Kantor Badan Pertanahan Jakarta Barat (TERGUGAT VII). Untuk itu mohon Ketua Pengadilan Negeri**

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 17*

### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Jakarta Barat menyatakan demi hukum perbuatan TERGUGAT VII Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGGUGAT dengan akibat hukumnya untuk mencabut kepemilikan sertifikat tersebut atas nama J. Supriyanto (TERGUGAT VI) dari daftar buku register dari pencatatannya.;

**46)** Bahwa dikarenakan TERGUGAT I terbukti secara melawan hukum telah dengan sengaja menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 73/2013 tanggal 06 Nopember 2013 melalui Akta yang dibuat oleh TERGIUGAT II yang faktanya telah kadaluarsa lewat 1 (satu) bulan, bahkan telah lewat 4 (empat) bulan terhitung dari Perjanjian Kredit Bank Sahabat Sampoerna (BSS) tertanggal 12 Juli 2013 yang ditandatangani dan ditindaklanjuti penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 13995/ 2013 tanggal 04 Desember 2013 oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat (TERGUGAT VII), maka menurut kaedah pasal 15 ayat (3) dan ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Juncto Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah "wajib" dinyatakan BATAL DEMI HUKUM. sehingga TERGUGAT I atau dan TERGUGAT III selaku pihak PENERIMA CESSIE wajib hukumnya untuk menyerahkan kembali tanah berikut bangunan permanen 2 ½ (dua setengah) lantai di atasnya berikut Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik.;

**47)** Bahwa untuk menjamin terlaksannya putusan dalam perkara ini, adalah patut bilamana terhadap tanah dan bangunan milik PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat untuk diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoire Beslag/ Revindicatoire Beslag*) atau setidaknya "Sita Persamaan (*Vergelijkend Beslag*)" yang berlaku menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.;

**48)** Bahwa gugatan aquo PENGGUGAT sangatlah beralasan hukum, karenanya adalah patut bilamana dalam amar putusannya Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) meskipun ada verset, banding ataupun kasasi.;

**49)** Bahwa dikarenakan perbuatan melawan hukum ini disebabkan dari perbuatan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, maka layak TERGUGAT I untuk dibebankan

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 18*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

membayar biaya perkara dalam gugatan aquo.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia KETUA PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memberikan putusan (*petitum*) sebagai berikut :

## **PRIMER :**

I. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

II. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan 2 ½ (dua setengah) lantai milik PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat.

Dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : Batas Kavling X2 Nomor 6 ;

Sebelah Selatan : Batas Kavling X2 Nomor 8 ;

Sebelah Barat : Batas Tembok/ Rumah Penduduk ;

Sebelah Timur : Batas Jalan Lingkungan. ;

III. Menyatakan SAH DEMI HUKUM terhadap Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit No.017/BSS/MKT/VII/13 tanggal 10 Juli 2013 sebagaimana Perjanjian Kredit tanggal 12 Juli 2013 yang dibuat oleh (TERGUGAT I) kepada PENGGUGAT, dengan rincian take over kredit:

a. Fasilitas Pertama (PT. REVOLVING), untuk penutupan sisa pelunasan hutang TURUT TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan kewajiban membayar nilai suku bunga kredit 12% (dua belas persen) eff. p.a (in advance) sehingga biaya kredit dibayar sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) perbulannya.;

b. Fasilitas Kedua Pinjaman Rekening Koran (PRK.) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan kewajiban membayar nilai suku bunga kredit 12% (dua belas persen) eff. p.a (in advance) sehingga biaya kredit dibayar sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) perbulannya.

IV. Menyatakan TERGUGAT I melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT.;

V. Menyatakan TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII, melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT.;

VI. Menyatakan BATAL DEMI HUKUM dengan segala akibat hukumnya terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 73/2013 tanggal 06

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 19*

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2013.;

VII. Menyatakan **BATAL DEMI HUKUM** dengan segala akibat hukumnya terhadap **Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (**TERGUGAT IV.**) yang berkepalanya "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**"

Nomor: 13995/2013 Tanggal 04 Desember 2013.;

VIII. Menyatakan **BATAL DEMI HUKUM** dengan segala akibat hukumnya terhadap **Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (CESSIE) Nomor: 03 tanggal 13 Oktober 2014** yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Devi Kusumawati, SH Notaris di Jakarta (**TERGUGAT III.**);

IX. Menyatakan **TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM** dengan segala akibat hukumnya terhadap **Risalah Lelang Nomor: 334/ 2016** atas Pelaksanaan Lelang atas tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT** oleh **TERGUGAT V** sebagai **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA IV.**;

X. Memerintahkan **TERGUGAT I** untuk membayar seluruh nilai kerugian bagi **PENGGUGAT** sebesar **Rp.5.500.000.000,-** (lima milyar lima ratus juta rupiah).;

XI. Memerintahkan **PENGGUGAT** membayar uang pengganti pengembalian harga nilai pembelian tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT** berdasarkan **Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO** atas nama **SETYO PINANTI KUSTYAWAN** seluas **300 m2** (tiga ratus meter persegi) yang terletak di **KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat** sebesar **Rp.1.072.200.000,-** (satu milyar tujuh puluh juta dua ratus ribu rupiah) untuk selanjutnya dipergunakan sebagai pelunasan pinjaman kredit pada **TERGUGAT I** atau/ dan **TERGUGAT III.**;

XII. Memerintahkan kepada **TERGUGAT I** atau/ dan **TERGUGAT III** serta **TERGUGAT VI** untuk mengambil uang pengganti pengembalian harga pembelian atas tanah berikut bangunan di atasnya atas **Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO** atas nama **SETYO PINANTI KUSTYAWAN** seluas **300 m2** (tiga ratus meter persegi) yang terletak di **KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat** sebesar **Rp.1.072.200.000,-** (satu milyar tujuh puluh juta dua ratus ribu rupiah) dari **PENGGUGAT** yang akan dibayarkan kepada **J.SUPRIYANTO (TERGUGAT VI)** melalui **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat.**;

XIII. Menyatakan **BATAL DEMI HUKUM** dengan segala akibat hukumnya terhadap perbuatan **Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat (TERGUGAT VII.)** melakukan "**balik nama**" yang tercatat atas nama "**J. SUPRIYANTO**

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 20*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(TERGUGAT V.)” pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat ke atas nama J. SUPRIYANTO selaku TERGUGAT VI. Dan memerintahkan TERGUGAT VII untuk mencabut dari register pencatatannya. ;

XIV. Menghukum TERGUGAT I atau/ dan TERGUGAT III untuk menyerahkan kembali tanah berikut bangunan 2 ½ (dua setengah) lantai permanen di atasnya berikut Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik.;

XV. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag/ Revindicatoire Beslag*) atau setidaknya “Sita Persamaan (*Vergelijkend Beslag*)” yang berlaku menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yang diletakkan Pengadilan Negeri Jakarta Barat.;

XVI. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);

XVII. Menghukum dan Memerintahkan TERGUGAT I untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

## **SUBSIDER :**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Oktober 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang telah diperbaiki oleh Penggugat sebagai berikut :

1. *Bahwa pada halaman 3 (tiga) poin 1 (satu), menyatakan sebagai berikut:*

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 21*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

"Bahwa PENGGUGAT merupakan pemilik obyek atas sebidang tanah hak milik berikut bangunan permanen 2 ½ (dua setengah) lantai di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Batas Kavling X2 Nomor 6;

Sebelah Selatan : Batas Kavling X2 Nomor 8;

Sebelah Barat : Batas Tembok/ Rumah Penduduk;

Sebelah Timur : Batas Jalan Lingkungan.

Pada Sertifikat Hak Milik di atas, awalnya sekitar pada tahun 2012 pernah diagunkan Direktur PT. AZKA PRASASTI INDOENSIA (TURUT TERGUGAT I) kepada Bank Internasional Indonesia yang saat ini bernama "MAY BANK INDONESIA" (TURUT TERGUGAT II), kemudian sekitar pada tahun 2013 dialihkan kembali (Take Over Kredit) oleh suami PENGGUGAT di Bank Sahabat Sampoerna (TERGUGAT I)."

Diubah/ diperbaiki menjadi, sebagai berikut:

"Bahwa PENGGUGAT "BUKAN" merupakan Pemberi hak tanggungan yang sebenarnya, "KECUALI" TURUT TERGUGAT I (PT. AZKA PRASASTI INDONESIA) sebagaimana didasari dari Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan (UUHT) yang menyebutkan, bahwa Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Melainkan PENGGUGAT awalnya merupakan pemilik obyek atas sebidang tanah hak milik berikut bangunan permanen 2 ½ (dua setengah) lantai di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Batas Kavling X2 Nomor 6;

Sebelah Selatan : Batas Kavling X2 Nomor 8;

Sebelah Barat : Batas Tembok/ Rumah Penduduk;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 22



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Batas Jalan Lingkungan.

*Pada Sertifikat Hak Milik diatas, awalnya sekitar pada tahun 2012 pernah digunakan sebagai agunan oleh Direktur PT. AZKA PRASASTI INDOENSIA (TURUT TERGUGAT I) kepada Bank Internasional Indonesia yang saat ini bernama "MAY BANK INDONESIA" (TURUT TERGUGAT II), kemudian sekitar pada tahun 2013 dialihkan kembali (Take Over Kredit) oleh suami PENGGUGAT di Bank Sahabat Sampoerna (TERGUGAT I)"*

2. *Bahwa pada halaman 3 (tiga) sampai dengan halaman 4 poin 2 (dua), menyatakan sebagai berikut:*

*"Bahwa TERGUGAT I adalah suatu "Lembaga Jasa Keuangan Bank" bernama PT. Bank Sahabat Sampoerna yang berdomisili di Jakarta Selatan yang mana telah memberikan fasilitas kredit berdasarkan PERJANJIAN KREDIT Nomor 09 tanggal 12 Juli 2013 yang dibuat serta ditandatangani oleh PT. Bank Sahabat Sampoerna (TERGUGAT I.) dengan PENGGUGAT berikut jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat."*

*Diubah/ diperbaiki menjadi, sebagai berikut:*

*Bahwa TERGUGAT I adalah suatu "Lembaga Jasa Keuangan Bank" bernama PT. Bank Sahabat Sampoerna sebagai pihak yang mengklaim dirinya sebagai pemegang hak tanggungan (Sebagai pemegang hak tanggungan kedua) yang didasari dari Pasal 9 UU Hak Tanggungan, berdomisili di Jakarta Selatan yang mana telah memberikan fasilitas kredit berdasarkan PERJANJIAN KREDIT Nomor 09 tanggal 12 Juli 2013 yang dibuat serta ditandatangani oleh PT. Bank Sahabat Sampoerna (TERGUGAT I.) dengan PENGGUGAT berikut jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat."*

3. *Bahwa pada halaman 5 (lima) poin 9 (sembilan), menyatakan sebagai berikut:*

*"Bahwa TURUT TERGUGAT I adalah seorang Direktur PT. AZKA PRASASTI INDOENSIA berdomisili di Jakarta Barat berdasarkan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah Nomor: 01572-03/ PM/ 1.824.271 yang pernah*

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 23**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*meminjam serta mengagunkan jaminan hutang pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama Setyo Pinanti Kustyan (PENGGUGAT)."*

*Diubah/ diperbaiki menjadi, sebagai berikut:*

*"Bahwa TURUT TERGUGAT I merupakan Pemberi hak tanggungan yang sebenarnya, sebagaimana didasari dari Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan (UUHT) yang menyebutkan, bahwa Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan yakni PT. AZKA PRASASTI INDONESIA dan seorang Direktur PT. AZKA PRASASTI INDOENSIA berdomisili di Jakarta Barat berdasarkan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah Nomor: 01572-03/ PM/ 1.824.271 yang pernah meminjam serta mengagunkan jaminan hutang pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama Setyo Pinanti Kustyan (PENGGUGAT)."*

4. *Bahwa pada halaman 5 (lima) poin 11 (sebelas), menyatakan sebagai berikut:*

*"Bahwa awalnya sekitar bulan Juli 2013 PENGGUGAT mengajukan permohonan tertulis kepada Bank Internasional Indonesia/ May Bank Indonesia (TURUT TERGUGAT II), guna mengajukan permohonan Pelunasan Pinjaman atas nama PT AZKA PRASASTI INDONESIA (TURUT TERGUGAT I) yang mana diketahui sudah jatuh tempo sejak tanggal 3 April 2013, dengan cara "take over" melalui bantuan pinjaman modal usaha dari Bank Sahabat Sampoerna (TERGUGAT I).;"*

*Diubah/ diperbaiki menjadi, sebagai berikut:*

*"Bahwa awalnya pada tanggal 03 April 2012 berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 01 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT II dengan TURUT TERGUGAT I tanpa ijin tertulis dari PENGGUGAT selaku "PEMILIK JAMINAN" ataupun surat kuasa tertulis dari PENGGUGAT hingga akhirnya terjadinya "GAGAL BAYAR" dari TURUT TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II yang mengakibatkan ancaman sita jaminan dari pihak TURUT TERGUGAT II kepada PENGGUGAT. Kemudian sekitar bulan Juli 2013 PENGGUGAT mengajukan permohonan tertulis kepada Bank Internasional Indonesia/ May Bank Indonesia (TURUT TERGUGAT II), guna mengajukan permohonan Pelunasan Pinjaman atas nama PT AZKA PRASASTI INDONESIA (TURUT TERGUGAT I) yang mana diketahui*

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 24**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*sudah jatuh tempo sejak tanggal 3 April 2013, dengan cara "take over" melalui bantuan pinjaman modal usaha dari Bank Sahabat Sampoerna (TERGUGAT I)."*

5. Bahwa pada halaman 6 (enam) poin 17 (tujuh belas), menyatakan sebagai berikut:

*"Bahwa kemudian setelah berselang 4 (empat) bulan, sejak Perjanjian Kredit Nomor 09 tanggal 12 Juli 2013 itu ditandatangani, tepatnya pada tanggal 6 Nopember 2013, TERGUGAT I melalui TERGUGAT II tanpa adanya kehadiran pihak PENGGUGAT, TERGUGAT I telah membuat dan menandatangani AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) tanggal 6 Nopember 2013.;"*

*Diubah/ diperbaiki menjadi, sebagai berikut:*

*"Bahwa pada dasarnya menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tiap pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh PENGGUGAT selaku pihak pemberi hak tanggungan kepada TERGUGAT I (berdasarkan pada Penjelasan UU Hak Tanggungan Nomor 7). Hanya apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan SKMHT. Atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan (adalah PENGGUGAT) dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, apabila tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa itu batal demi hukum yang tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Namun pada faktanya PENGGUGAT dalam perkara incasu tidak pernah membuat, dan menandatangani Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) kepada pihak TERGUGAT I hingga setelah berselang 4 (empat) bulan, sejak Perjanjian Kredit Nomor 09 tanggal 12 Juli 2013 itu ditandatangani, tepatnya pada tanggal 6 Nopember 2013, TERGUGAT I melalui TERGUGAT II tanpa adanya kehadiran pihak PENGGUGAT, TERGUGAT I telah membuat dan menandatangani AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) tanggal 6 Nopember 2013, sehingga perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut merupakan suatu bentuk PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap PENGGUGAT, karena didalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikatakan bahwa pada dasarnya asasnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan (oleh PENGGUGAT). Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan (PENGGUGAT) tidak dapat hadir*

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 25**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dihadapan PPAT (TERGUGAT II), diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan (PENGGUGAT) dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). PPAT (TERGUGAT II) seharusnya wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan (PENGGUGAT) atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas .”

6. Bahwa pada halaman 16 (enam belas) poin 41 (empat puluh satu) dan 42 (empat puluh dua), menyatakan sebagai berikut:

“41. Bahwa untuk memenuhi rasa keadilan bagi PENGGUGAT sebagaimana alasan-alasan tersebut diatas telah sah demi hukum, bilamana terhadap perbuatan pelelangan atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor: 334/ 2016 adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.;

42. Bahwa untuk itu menjadi relevan gugatan aquo ketika dikaitkan dengan unsur pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH.Perdata) terkait dengan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang menyatakan:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Berdasarkan kaedah pasal 1365 “KUH.Perdata” diatas, faktanya jelas-jelas TERGUGAT I atau dan TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII terbukti melakukan perbuatan secara melawan hukum terhadap PENGGUGAT yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT.

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 26



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Akibatnya hal tersebut menimbulkan kerugian materil dan imateril bagi PENGGUGAT sebesar-besarnya maksimal nilai jual obyek SHM. No.5505/ Kelurahan Joglo tersebut Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang dihitung berdasarkan nilai jual obyek jaminan tersebut tahun 2020 atau minimal Rp.3.214.000.000,- (tiga milyar dua ratus empat belas juta rupiah) berdasarkan Hasil Penilaian Properti dari Kantor Jasa Penilai Publik KAMPIANUS ROMAN, SE. Ke Bank Rakyat Indonesia (BRI) tertanggal 16 Februari 2015 dan besaran nilai kerugian imateril PENGGUGAT sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dihitung berdasarkan biaya pengeluaran PENGGUGAT untuk membayar Jasa Pengacara untuk Mencari Keadilan dengan melaporkan TERGUGAT I serta menggugat TERGUGAT I serta pihak-pihak lain yang terkait pada gugatan aquo.

Sehingga TERGUGAT I layak membayarkan seluruh nilai kerugian PENGGUGAT tersebut sebesar Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah).;"

Diubah/ diperbaiki ditambahkan poin 41.A (empat puluh satu titik A) diantara poin 41 (empat puluh satu) dan 42 (empat puluh dua) menjadi, sebagai berikut:

"41. Bahwa untuk memenuhi rasa keadilan bagi PENGGUGAT sebagaimana alasan-alasan tersebut diatas telah sah demi hukum, bilamana terhadap perbuatan pelelangan atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di KAV HANKAM BLOK X2/7 Rt.001/ Rw.008, JOGLO, KEMBANGAN, Jakarta Barat sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor: 334/ 2016 adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.;

41.A. Bahwa faktanya pula diketahui sekitar pada tahun 2018, pihak TERGUGAT VI. J. SUPRIYANTO telah menjual obyek hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan milik PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5505/ Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) kepada pihak ketiga sebelum PENETAPAN Nomor: 30/2017 Eks. Jo. No. 334/2016 tanggal 5 April 2019 diputuskan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Sehingga obyek hak tanggungan yang dimintakan "PENETAPAN EKSEKUSI" sebelumnya oleh TERGUGAT VI. menjadi BATAL DEMI HUKUM;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 27



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. Bahwa untuk itu menjadi relevan gugatan aquo ketika dikaitkan dengan unsur pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH.Perdata) terkait dengan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang menyatakan:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*

Berdasarkan kaedah pasal 1365 “KUH.Perdata” diatas, faktanya jelas-jelas TERGUGAT I atau dan TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII terbukti melakukan perbuatan secara melawan hukum terhadap PENGGUGAT yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT.

Akibatnya hal tersebut menimbulkan kerugian materil dan imateril bagi PENGGUGAT sebesar-besarnya maksimal nilai jual obyek SHM. No.5505/Kelurahan Joglo tersebut Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang dihitung berdasarkan nilai jual obyek jaminan tersebut tahun 2020 atau minimal Rp.3.214.000.000,- (tiga milyar dua ratus empat belas juta rupiah) berdasarkan Hasil Penilaian Properti dari Kantor Jasa Penilai Publik KAMPIANUS ROMAN, SE. Ke Bank Rakyat Indonesia (BRI) tertanggal 16 Februari 2015 dan besaran nilai kerugian imateril PENGGUGAT sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dihitung berdasarkan biaya pengeluaran PENGGUGAT untuk membayar Jasa Pengacara untuk Mencari Keadilan dengan melaporkan TERGUGAT I serta menggugat TERGUGAT I serta pihak-pihak lain yang terkait pada gugatan aquo.

Sehingga TERGUGAT I layak membayarkan seluruh nilai kerugian PENGGUGAT tersebut sebesar Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah).;”

7. Dan untuk selain dan selebihnya, maka PENGGUGAT tetap pada gugatan aquo seperti dalam gugatan semula.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## **PENDAHULUAN**

1. Bahwa sebelum TERGUGAT I menanggapi secara terperinci dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, perkenankan TERGUGAT I terlebih dahulu menyampaikan dan menjelaskan kronologis fakta-fakta hukum berkaitan dengan proses pemberian fasilitas kredit kepada PENGGUGAT sampai dengan peralihan piutang (Cessie)

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 28**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kepada TERGUGAT III dalam perkara *a quo*, agar Majelis Hakim dapat memahami dengan jelas dan terang tentang peristiwa dan fakta hukum yang sebenarnya.

2. Bahwa adapun kronologis pemberian kredit dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, adalah sebagai berikut:

2.1. Bahwa berdasarkan Surat Nomor : 017/BSS/MKT/VII/13 tertanggal 10 Juli 2013 perihal Surat Penegasan Persetujuan Kredit ("SPPK"), TERGUGAT I pada prinsipnya telah menyetujui permohonan pengajuan fasilitas kredit yang diajukan oleh PENGGUGAT.

2.2. Bahwa adapun fasilitas kredit PENGGUGAT yang disetujui oleh TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

a. Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) untuk jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan sejak penandatanganan Akad dengan bunga 12% p.a (fixed dua belas bulan);

b. Fasilitas Kredit Pinjaman Tetap Revolving sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta Rupiah) untuk jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan sejak penandatanganan Akad dengan bunga 12% p.a (fixed dua belas bulan).

2.3. Bahwa atas ke 2 fasilitas kredit yang disetujui oleh TERGUGAT I sebagaimana dimaksud pada angka 2.2. di atas, telah dilakukan pengikatan Perjanjian Kredit yang dibuat dan ditandatangani dihadapan H. Zamri, S.H., M.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 09 tanggal 12 Juli 2013 (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit Nomor 9").

3. Bahwa untuk menjamin pengembalian fasilitas kredit yang diterima oleh PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam angka 2 di atas, PENGGUGAT telah menyerahkan jaminan berupa:

Sebidang tanah dan bangunan seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5505/Joglo yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat pada tanggal 31 Oktober 2013 dan terdaftar atas nama Setyo Pinanti Kustyan, sebagaimana Surat Ukur Nomor 00188/2013 tanggal 30 September 2013 (Selanjutnya disebut "**Objek Jaminan**").

4. Bahwa atas Objek Jaminan sebagaimana dimaksud pada angka 3 (tiga) di atas, PENGGUGAT telah memberikan dan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 23 tanggal 17 Oktober 2013 ("**SKMHT Nomor 23/2013**") dan kemudian ditindaklanjuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("**APHT Nomor 73/2013**") serta dibebaskan Hak Tanggungan Peringkat

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 29

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 (Pertama) Nomor 13995/2013 sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta Rupiah) ("**SHT Nomor 13995/2013**").

5. Bahwa faktanya, terhitung sejak bulan November 2013, PENGUGAT telah lalai untuk melaksanakan pembayaran kewajiban/hutang kepada TERGUGAT I sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit Nomor 9.

6. Bahwa TERGUGAT I telah beberapa kali meminta dan memperingatkan PENGUGAT untuk melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada TERGUGAT I, melalui surat-surat TERGUGAT I sebagai berikut:

6.1.1. Surat Nomor : 09/124/BSS/SAM/XI/13 tertanggal 12 November 2013, Perihal Surat Peringatan I;

6.1.2. Surat Nomor : 09/148/BSS/SAM/XII/13 tertanggal 03 Desember 2013, Perihal Surat Peringatan II;

6.1.3. Surat Nomor : 09/006/BSS/SAM/I/14 tertanggal 16 Januari 2014, Perihal Surat Peringatan III (Terakhir).

7. Bahwa walaupun TERGUGAT I telah berulang kali meminta dan memperingatkan PENGUGAT untuk membayar dan/atau menyelesaikan hutang/kewajibannya kepada TERGUGAT I, akan tetapi PENGUGAT tetap tidak mengindahkan permintaan dan peringatan tersebut, sehingga secara hukum PENGUGAT telah berada dalam keadaan cidera janji.

8. Bahwa selanjutnya, pada tanggal 13 Oktober 2014, telah dilakukan pengalihan hak atas piutang (*Cessie*) terhadap kewajiban/hutang PENGUGAT dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT III termasuk tidak terbatas dengan pengalihan hak tanggungan atas Objek Jaminan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 03 *jo.* Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang Nomor 04, masing-masing tanggal 13 Oktober 2014 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Dewi Kusumawati, S.H., Notaris di Jakarta ("**Perjanjian Cessie**").

9. Bahwa menindaklanjuti Perjanjian *Cessie* sebagaimana dimaksud pada angka 8 (delapan) di atas, TERGUGAT I telah mengirimkan surat pemberitahuan kepada PENGUGAT sebagaimana tertuang dalam surat nomor : 09/347/BSS/SAM/V/2015 tanggal 04 Mei 2015 perihal Surat Pemberitahuan Pengalihan Tagihan.

10. Berdasarkan uraian dan fakta tersebut di atas, telah terbukti bahwa proses pemberian fasilitas kredit, pengikatan jaminan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I sampai dengan proses pengalihan piutang (*Cessie*) antara TERGUGAT I kepada TERGUGAT III telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.

Selanjutnya, TERGUGAT I akan menanggapi dalil-dalil Gugatan PENGUGAT, sebagaimana yang akan TERGUGAT I uraikan lebih lanjut di bawah ini:

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 30*

#### 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)



-I-

**GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR  
(EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa **PENGGUGAT** dalam Gugatan pada halaman 3 (tiga) angka 1 (satu) dan halaman 6 (enam) angka 17 (tujuh belas) pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Halaman 3 (tiga) angka 1 (satu)

"Bahwa **PENGGUGAT** bukan merupakan pemberi Hak Tanggungan yang sebenarnya, kecuali **TURUT TERGUGAT** sebagaimana didasari dari Pasal 8 ayat 1 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.....".

Halaman 6 angka 17

"Bahwa menurut undang-undang hak tanggungan, tiap pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh **PENGGUGAT** selaku pemberi hak tanggungan kepada **TERGUGAT I**....."

2. Bahwa dalil **PENGGUGAT** sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) di atas adalah dalil yang sangat kabur/tidak jelas dan membingungkan karena disatu sisi **PENGGUGAT** menyatakan bahwa Objek Jaminan bukan milik **PENGGUGAT**, akan tetapi disisi lain **PENGGUGAT** menyatakan bahwa Objek Jaminan merupakan milik **PENGGUGAT**.

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, telah jelas terlihat bahwa Gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** merupakan Gugatan yang dapat dikualifikasikan sebagai Gugatan yang kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dan oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet oventklijke verkelaard*). Hal tersebut sesuai dan sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyebutkan bahwa:

"Gugatan kabur (*obscuur*) atau tidak sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima."

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang pada intinya menyatakan bahwa:



-II-

**GUGATAN DIAJUKAN PENGGUGAT ATAS DASAR ITIKAD BURUK  
(EKSEPSI DOLI PRAECENTIS)**

4. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT I uraikan pada bagian Pendahuluan di atas, PENGGUGAT telah menerima dan menikmati fasilitas kredit dari PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 9. Kemudian terhitung sejak bulan November 2013, PENGGUGAT telah lalai dalam melaksanakan pembayaran kewajiban/hutang kepada TERGUGAT I.

5. Bahwa TERGUGAT I telah beberapa kali meminta dan memperingatkan PENGGUGAT untuk melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada TERGUGAT I, melalui surat-surat TERGUGAT I sebagai berikut:

5.1.1. Surat Nomor : 09/124/BSS/SAM/XI/13 tertanggal 12 November 2013, Perihal Surat Peringatan I;

5.1.2. Surat Nomor : 09/148/BSS/SAM/XII/13 tertanggal 03 Desember 2013, Perihal Surat Peringatan II;

5.1.3. Surat Nomor : 09/006/BSS/SAM/I/14 tertanggal 16 Januari 2014, Perihal Surat Peringatan III (Terakhir).

6. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa PENGGUGAT selaku Debitur telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap TERGUGAT I atas Perjanjian Kredit Nomor 9.

7. Bahwa akan tetapi, PENGGUGAT dengan itikad tidak baik justru mengajukan Gugatan *a quo* bahkan membuat Laporan Polisi di Kepolisian Daerah Metro Jaya ("**Polda Metro Jaya**") sebagaimana tertuang dalam Laporan Polisi Nomor : 2074/III/YAN.2.5/2020/SPKT.PMJ tertanggal 31 Maret 2020 ("**LP Nomor 2074**") dan diakui sendiri oleh PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam Gugatan halaman 14 angka 37.

8. Bahwa alasan-alasan atau permasalahan-permasalahan yang didalilkan PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* sangatlah tidak berdasar hukum, mengada-ada dan hanya memperlihatkan bahwa tujuan PENGGUGAT mengajukan Gugatan *a quo* dan membuat LP Nomor 2074 hanya untuk melepaskan diri dari kewajiban/hutang kepada TERGUGAT I (saat ini TERGUGAT III).

9. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Surat Perintah Penghentian Penyelidikan Nomor : SPPP/226/X/ 2020/Ditreskrimum tertanggal 1 Oktober 2020, LP Nomor 2074 yang diajukan oleh PENGGUGAT telah dinyatakan dihentikan oleh pihak Penyidik Polda Metro Jaya. Hal tersebut semakin membuktikan bahwa dalil-dalil yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* adalah dalil yang tidak berdasar hukum.

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas telah terbukti adanya itikad tidak baik dari PENGGUGAT untuk melepaskan diri dari kewajiban/hutang kepada TERGUGAT I (saat ini TERGUGAT III) dengan cara mengajukan Gugatan *a quo* dan oleh karenanya maka patut dan berdasar hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim mengesampingkan seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan PENGGUGAT, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa dalil-dalil yang tidak ditanggapi oleh TERGUGAT I, bukan karena serta merta diakui oleh TERGUGAT I melainkan karena dalil-dalil tersebut tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT I.

-I-

**PROSES PEMBERIAN KREDIT DAN PENGIKATAN JAMINAN  
TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR DAN KETENTUAN HUKUM YANG  
BERLAKU**

3. Bahwa TERGUGAT I terlebih dahulu **MOHON AKTA** atas dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT pada halaman 6 (enam) angka 14 (empat belas) s/d angka 15 (lima belas) yang dengan tegas mengakui bahwa PENGGUGAT telah memperoleh fasilitas kredit dari TERGUGAT I sebagaimana TERGUGAT I kutip kembali dalam Jawaban ini sebagai berikut:

3.1. Bahwa nilai pinjaman *take over* kredit antar bank yang disetujui oleh Bank Sahabat Sampoerna kepada PENGGUGAT untuk melunasi pinjaman PT Azka Prasasti Indonesia dengan pihak Bank International Indonesia/Maybank yakni:

- Fasilitas Pertama untuk penutupan sisa pelunasan hutang TURUT TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II sebesar Rp. 1.500.000.000,- dengan kewajiban membayar nilai suku bunga kredit 12% *eff p.a.* sehingga biaya kredit dibayar sebesar Rp. 15.000.000,- per bulannya;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 33



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Fasilitas Kedua Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp. 500.000.000,- dengan kewajiban membayar nilai suku bunga kredit 12% eff p.a. sehingga biaya kredit sebesar Rp. 5.000.000,- per bulannya.

3.2. Bahwa take over kredit antar bank tersebut telah disetujui oleh TERGUGAT I berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) tertanggal 10 Juli 2013 dengan Nomor : 017/BSS/MKT/VII/13 dan dilanjutkan 2 hari kemudian PENGGUGAT dan TERGUGAT I menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 09 tanggal 12 Juli 2013. Adapun alamat nomor rekening PENGGUGAT yang diberikan TERGUGAT I di Bank Sahabat Sampoerna saat itu adalah 0092000141.

4. Bahwa selanjutnya, pada perbaikan Gugatan angka 17 (tujuh belas) dan 21 (dua puluh satu), PENGGUGAT pada pokoknya menyatakan dalil-dalil sebagai berikut:

4.1. Tidak pernah membuat, dan menandatangani dan/atau menghadiri penandatanganan SKMHT Nomor 23/2013;

4.2. Tindakan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II tanpa hadirnya pihak PENGGUGAT yang membuat dan menandatangani APHT Nomor 73/2013 merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum;

4.3. SKMHT Nomor 23/2013 telah kadaluarsa karena berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 pasal 15 ayat 3 dan ayat 6 dinyatakan bahwa SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan setelah diberikan.

4.4. SKMHT Nomor 23/2013 dibuat dan ditandatangani tanggal 12 Juli 2013, sehingga telah melewati 1 bulan dari tanggal penerbitan APHT Nomor 73/2013 yaitu tanggal 6 November 2013.

5. Bahwa dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 4 (empat) di atas merupakan dalil yang keliru, menyesatkan, mengaburkan fakta hukum serta memperlihatkan bahwa PENGGUGAT tidak memahami secara komprehensif tentang hukum pengikatan jaminan kebendaan yang berlaku di Indonesia.

6. Bahwa PENGGUGAT secara fatal telah salah dalam menyampaikan dalil terkait perhitungan jangka waktu penandatanganan APHT Nomor 73/2013, dimana dalam Gugatan, PENGGUGAT menyatakan bahwa perhitungan penandatanganan APHT Nomor 73/2013 dihitung sejak tanggal 12 Juli 2013. Fakta yang sebenarnya adalah perhitungan penandatanganan APHT Nomor 73/2013 dihitung sejak tanggal pemberian, pembuatan dan penandatanganan SKMHT Nomor 23/2013 yaitu tanggal 17 Oktober 2013, bukan tanggal 12 Juli 2013. Sehingga pembuatan dan penandatanganan APHT Nomor 73/2013 hanya berselang selama 20 (dua puluh)

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 34**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hari sejak pembuatan dan penandatanganan SKMHT Nomor 23/2013 dan hal tersebut masih dalam batasan yang diberikan oleh undang-undang.

7. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang menyatakan tidak pernah membuat, dan menandatangani dan/atau menghadiri penandatanganan SKMHT Nomor 23/2013, dan oleh karena itu maka TERGUGAT I akan membuktikan secara sah menurut hukum dalam agenda pembuktian perkara *a quo*.

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Perjanjian Kredit Nomor 9, SKMHT Nomor 23/2013 dan APHT Nomor 73/2013 telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu Perjanjian, sebagai berikut:

8.1. *Adanya Kesepakatan para pihak*

*Dalam hal ini TERGUGAT I dan PENGGUGAT jelas telah sepakat untuk membuat dan menandatangani perjanjian kredit dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit.*

8.2. *Kecakapan para pihak*

*Bahwa TERGUGAT I diwakili Tuan Sri Budjono dalam kedudukannya sebagai Kuasa Tuan Indra Wijaya Supriadi selaku Direktur Utama TERGUGAT I, sedangkan PENGGUGAT bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri dan telah mendapat persetujuan dari Nyonya Setyo Pinanti Kustyawan selaku istri. Oleh karena itu, para pihak merupakan subjek hukum yang cakap untuk membuat dan/atau menandatangani Perjanjian Kredit.*

8.3. *Suatu hal tertentu*

*Bahwa objek Perjanjian Kredit adalah berupa pemberian fasilitas kredit dengan total sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah).*

8.4. *Sebab yang halal*

*Bahwa pemberian fasilitas kredit oleh TERGUGAT I akan dipergunakan oleh TERGUGAT III untuk Modal Kerja.*

9. Bahwa oleh karena pemberian fasilitas kredit maupun proses penyerahan serta pengikatan Objek Jaminan, tidak melanggar satupun ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan selain itu telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, sehingga dengan demikian Perjanjian Kredit Nomor 9 tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya in casu PENGGUGAT dan

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 35**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I dan oleh karenanya wajib untuk dipenuhi dan dilaksanakan serta dipatuhi termasuk oleh PENGGUGAT (vide Pasal 1338 KUHPerdara).

Pasal 1338 KUHPerdara:

*"Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".*

-II-

**PENGGUGAT TELAH BERADA DALAM KEADAAN CIDERA JANJI  
(WANPRESTASI)  
ATAS PERJANJIAN KREDIT NOMOR 9**

10. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada Gugatan halaman 9 (sembilan) angka 25 (dua puluh lima) yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT I sama sekali tidak pernah melayangkan surat tegoran tertulis kepada PENGGUGAT terkait permasalahan Perjanjian Kredit Nomor 9.

11. Bahwa dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 10 (sepuluh) di atas, merupakan dalil yang keliru dan bentuk pengaburan fakta hukum yang sangat merugikan kepentingan hukum TERGUGAT I.

11. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada angka 5 (lima) s/d 7 (tujuh) bagian Pendahuluan di atas, terhitung sejak bulan November 2013, PENGGUGAT telah lalai dalam melaksanakan pembayaran kewajiban/hutang sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit Nomor 9. Atas hal tersebut, TERGUGAT I telah beberapa kali meminta dan memperingatkan PENGGUGAT untuk melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada TERGUGAT I, melalui surat-surat TERGUGAT I sebagai berikut:

11.1.1. Surat Nomor : 09/124/BSS/SAM/XI/13 tertanggal 12 November 2013, Perihal Surat Peringatan I;

11.1.2. Surat Nomor : 09/148/BSS/SAM/XII/13 tertanggal 03 Desember 2013, Perihal Surat Peringatan II;

11.1.3. Surat Nomor : 09/006/BSS/SAM/II/14 tertanggal 16 Januari 2014, Perihal Surat Peringatan III (Terakhir) ;

12. Bahwa walaupun TERGUGAT I telah berulang kali meminta dan memperingatkan PENGGUGAT untuk membayar dan/atau menyelesaikan hutang/kewajibannya kepada TERGUGAT I, akan tetapi PENGGUGAT tetap tidak mengindahkan permintaan dan peringatan tersebut, sehingga secara hukum PENGGUGAT telah berada dalam keadaan cidera janji. Hal tersebut sesuai dan sejalan dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, yang menyebutkan, *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau*

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 36*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.*

12. Bahwa faktanya, PENGGUGAT pun telah mengakui dalam Gugatan halaman 9 (sembilan) angka 24 (dua puluh empat) yang pada pokoknya PENGGUGAT mengalami masalah keuangan yang mengakibatkan PENGGUGAT kesulitan untuk membayar nilai bunga kredit kepada TERGUGAT I.

13. Bahwa menurut pendapat dari Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya “ Hukum Perjanjian“, PT Intermedia, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah:

*“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, yang dapat berupa empat macam, yaitu:*

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
- d. Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya”.*

14. Bahwa pendapat dari Prof. R. Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494K/Pdt/1995, yang dengan tegas menyatakan dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi.

15. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, telah terbukti secara hukum bahwa PENGGUGAT telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi sehingga PENGGUGAT memiliki kewajiban untuk mengganti biaya, rugi dan bunga sebagaimana diatur dengan tegas dalam 1243 KUHPerdara.

16. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa PENGGUGAT telah lalai dalam membayar hutang/kewajiban kepada TERGUGAT I sejak bulan November 2013.

**-III-**

**PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG (CESSIE) ANTARA  
TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT III TELAH SESUAI DENGAN  
KETENTUAN DAN PERATURAN  
PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

8. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT pada Gugatan halaman 10 (sepuluh) s/d 13 (tiga belas) angka 30 (tiga puluh) s/d 36 (tiga puluh enam) yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

8.1. *TERGUGAT I secara diam-diam menjual dan mengalihkan piutang sekaligus objek jaminan PENGGUGAT;*

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 37**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8.2. *TERGUGAT I dan TERGUGAT III tidak memberitahukan kepada PENGGUGAT terkait jual beli dan pengalihan Cessie, namun setelah lewat hampir 1 tahun, TERGUGAT I baru menyampaikan perihal pengalihan piutang tersebut kepada PENGGUGAT. Bahkan sejak pemberitahuan Cessie tersebut, PENGGUGAT tidak pernah sama sekali mengizinkan atau menyetujui serta tidak pernah mengakui pihak TERGUGAT III sebagai Kreditor baru;*

8.3. *Pengalihan piutang dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT III terlalu dipaksakan sebab diketahui pengalihan Cessie itu masih premature dan belum jatuh tempo hingga bulan Desember 2014 sejak diterbitkannya SHT Nomor 13995/2013;*

8.4. *Cessie yang dilakukan antara TERGUGAT I kepada TERGUGAT III sangat tidak fair karena seolah-olah telah menjual piutang milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT III, padahal TERGUGAT I dan TERGUGAT III merupakan satu kesatuan Perusahaan yang sama sehingga hal tersebut bukan merupakan jual beli dan bukan pengalihan Cessie sebagaimana diatur oleh Undang-Undang.*

8.5. *TERGUGAT I telah melakukan Fraud terhadap PENGGUGAT karena telah lewat jangka waktu selama 1 bulan dan bahkan hingga 4 bulan lamanya dalam persyaratan penerbitan APHT. Sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT III nyata-nyata tanpa hak dan tanpa izin PENGGUGAT telah mengelabui dan memanipulasi PENGGUGAT dengan cara menggelapkan dengan mengalihkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5505/Joglo.*

9. Bahwa dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 8 (delapan) di atas adalah dalil-dalil yang keliru, menyesatkan dan tidak berdasar hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut:

9.1. Perjanjian Cessie yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah memenuhi unsur-unsur pengalihan piutang yang diatur dalam Pasal 613 s/d Pasal 624 KUHPerdara yaitu sebagai berikut:

- Menggunakan akta autentik maupun di bawah tangan;
- Terjadi pelimpahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh kepada orang lain.

9.2. TERGUGAT I telah memberitahukan secara tertulis kepada PENGGUGAT (*in casu* Debitur) terkait Perjanjian Cessie sebagaimana tertuang dalam surat nomor 09/347/BSS/SAM/V/2015 tanggal 04 Mei 2015 perihal Surat Pemberitahuan Pengalihan Tagihan.

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 38**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.3. Tidak ada satupun ketentuan perundang-undangan yang saat ini berlaku di Indonesia yang mengatur secara tegas bahwa pemberitahuan atas terjadinya pengalihan piutang tersebut selambat-lambatnya harus diberitahukan kepada Debitur berapa hari sejak pengalihan piutang tersebut.

9.4. Selain itu, tidak ada juga satupun ketentuan perundang-undangan yang menyatakan bahwa dalam hal Kreditur ingin mengalihkan piutang kepada Kreditur yang lain, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan baik lisan maupun tertulis terlebih dahulu dari pihak Debitur.

9.5. Dalam hal Kreditur ingin melakukan pengalihan piutang kepada Kreditur lain dengan alasan bahwa Debitur telah nyata-nyata dalam keadaan cidera janji (walaupun Perjanjian Kredit belum jatuh tempo) tidak ada satupun ketentuan perundang-undangan yang melarang kepada Kreditur tersebut untuk melakukan pengalihan piutang kepada Kreditur lain sebelum jangka waktu perjanjian berakhir karena dalam hal perjanjian pengalihan piutang dibuat dan ditandatangani, maka berlaku juga ketentuan mengenai syarat sah nya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

9.6. Tidak ada juga dapat ditemukan dalam seluruh ketentuan perundang-undangan yang saat ini berlaku terkait larangan bagi Kreditur yang berasal dari 1 induk usaha yang sama dalam melaksanakan perjanjian pengalihan piutang.

10. Bahwa terdapat 1 hal yang mungkin dilupakan oleh PENGGUGAT terkait dengan Perjanjian Cessie adalah justru pihak Kreditur *in casu* TERGUGAT I lah yang dirugikan baik secara materiil maupun imateriil atas adanya tunggakan kewajiban/hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, bukan justru yang sebaliknya sebagaimana dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* yang seolah-olah PENGGUGAT lah sebagai pihak yang dirugikan.

11. Bahwa apabila memang PENGGUGAT serius dan memiliki itikad baik dalam membayar kewajiban/hutang, maka alangkah lebih baik apabila PENGGUGAT lebih fokus untuk mencari sumber dana untuk membayar kewajiban/hutang dibandingkan dengan mengajukan upaya hukum tanpa dasar/bukti yang sah. Hal tersebut cukup memperlihatkan bahwa PENGGUGAT memang tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan pembayaran kewajiban/hutang. Mohon hal ini menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perjanjian Cessie adalah tidak sah merupakan dalil yang tidak berdasar hukum untuk dikabulkan atau setidaknya dalil tersebut haruslah dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

-IV-

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 39



**TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
YANG MERUGIKAN PENGGUGAT**

17. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT halaman 8 (delapan) s/d 9 (sembilan) pada angka 21 (dua puluh satu) yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT karena pembuatan dan penandatanganan APHT Nomor 73/2013 telah kadaluarsa atau patut dinyatakan telah lewat jangka waktu dari waktu yang ditentukan oleh undang-undang.

18. Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut di atas sangatlah menyesatkan dan tidak berdasar hukum serta hanya bertujuan agar PENGGUGAT bisa terlepas dari kewajiban/hutang atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh TERGUGAT I.

19. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan dan uraikan di atas, PENGGUGAT telah melakukan kesalahan fatal dengan menyatakan bahwa pembuatan dan penandatanganan APHT Nomor 73/2013 telah kadaluarsa/lewat waktu dari pemberian, pembuatan dan penandatanganan SKMHT Nomor 23/2013. Untuk itu, ijin TERGUGAT I kembali menyatakan bahwa pembuatan dan penandatanganan APHT Nomor 73/2013 telah sesuai dan tidak melewati jangka waktu sejak diberikan dan ditandatanganinya SKMHT Nomor 23/2013, karena SKMHT Nomor 23/2013 diberikan, dibuat dan ditandatangani pada tanggal **17 Oktober 2013**, kemudian APHT Nomor 73/2013 dibuat dan ditandatangani pada tanggal **6 November 2013**, sehingga penandatanganan APHT Nomor 73/2013 hanya berselang **selama 20 hari** dari pemberian, pembuatan dan penandatanganan SKMHT Nomor 23/2013 dan hal tersebut masih dalam batasan yang diberikan oleh undang-undang.

20. Bahwa oleh karena pembuatan dan penandatanganan APHT Nomor 73/2013 masih dalam batasan yang diberikan oleh undang-undang sejak pemberian, pembuatan dan penandatanganan SKMHT Nomor 23/2013, maka dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

- V -

**TUNTUTAN GANTI RUGI  
TIDAK BERALASAN MENURUT HUKUM UNTUK DIKABULKAN**

21. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT pada halaman 15 (lima belas) angka 41 (empat puluh satu) s/d 42



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

(empat puluh dua) yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT. Akibatnya hal tersebut menimbulkan kerugian materiil dan imateriil bagi PENGGUGAT sebesar-besarnya maksimal Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) dan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) yang dihitung berdasarkan biaya pengeluaran PENGGUGAT untuk membayar jasa Pengacara. Sehingga TERGUGAT I layak membayarkan seluruh nilai kerugian PENGGUGAT sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar ratus juta Rupiah).

22. Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut di atas sangatlah mengada-ada karena selain PENGGUGAT tidak dapat membuktikan secara sah dan rinci tentang adanya kerugian serta dasar hukum atas permintaan ganti rugi tersebut, TERGUGAT I telah dapat membuktikan bahwa proses Perjanjian Kredit, pengikatan Objek Jaminan, termasuk pengalihan piutang dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT III telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga sama sekali tidak menimbulkan kerugian apapun kepada PENGGUGAT. Hal ini sesuai dan sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

22.1. Putusan MARI No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, yang menyatakan: "Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna".

22.2. Putusan MARI No. 1171 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971, yang menyatakan: "Tuntutan ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna, rinci dan jelas, serta tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah kerugian haruslah ditolak".

22.3. Putusan MARI No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 yang menyatakan: "apabila besarnya kerugian yang diderita Penggugat tidak dapat dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan Penggugat, haruslah ditolak Pengadilan".

23. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah jelas terbukti tuntutan PENGGUGAT yang meminta ganti rugi dan meminta Objek Jaminan dikembalikan kepada PENGGUGAT merupakan tuntutan yang keliru dan tidak berdasar hukum, sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*).

- VI -

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 41



**PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK BERALASAN MENURUT  
HUKUM  
UNTUK DIKABULKAN**

24. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada halaman 16 (enam belas) /d 17 (tujuh belas) angka 47 (empat puluh tujuh), yang memohonkan agar Pengadilan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Sertipikat Hak Milik 5505/Kelurahan Joglo, seluas 300 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kav Hankam Blok X2/7/ Rt.001/Rw.008, Joglo, Kembangan, Jakarta Barat.

25. Bahwa dalil dan/atau permintaan PENGGUGAT tersebut di atas sangatlah mengada-ada dan sama sekali tidak berdasar untuk dikabulkan karena sebagaimana yang telah TERGUGAT I uraikan di atas, Gugatan PENGGUGAT tidak terbukti dan tidak berdasar hukum, sehingga tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yaitu harus adanya sangka beralasan bahwa si Tergugat sebelum putusan dijalankan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya.

**Pasal 227 ayat (1) HIR :**

*“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang terhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan perintah itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menhadap persidangan di pengadilan negeri yang pertama sesudah itu akan mengajukan dan menguatkan gugatannya.”*

26. Bahwa oleh karena dalam gugatan a quo, PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan adanya kekhawatiran/sangka bahwa para pihak dalam perkara a quo akan mengasingkan barang-barangnya yang dimohonkan sita jaminan oleh PENGGUGAT, maka Sita Jaminan tersebut tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak.

27. Bahwa oleh karena Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, maka Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT tidak dapat dilakukan. Hal ini sejalan dengan beberapa Yurispuensi Tetap Mahkamah Agung RI, yaitu:

**Putusan MARI Nomor 121 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Apabila Pengugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka **Sita Jaminan tidak dapat dilakukan.**"*

**Putusan MARI Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan :**

*"Sita Jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, tidak dibenarkan."*

-VII-

## PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA TIDAK BERALASAN MENURUT HUKUM UNTUK DIKABULKAN

13. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas permintaan PENGGUGAT pada halaman 17 (tujuh belas) angka 48 (empat puluh delapan) yang pada pokoknya meminta agar amar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verset, Banding atau Kasasi.

14. Bahwa terbukti permohonan putusan serta merta tidak berdasar hukum untuk dikabulkan, karena dalil-dalil PENGGUGAT tidak didasarkan atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Putusan serta Merta (*uit voorbaar bij voorraad*) dan provisional.

### **Pasal 180 HIR ayat (1):**

*".....Maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukum lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak milik."*

15. Bahwa selain itu, butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisonil mengatur kaidah hukum sebagai berikut :

*"Selanjutnya, Mahkamah Agung, memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama Tidak menjatuhkan Putusan serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:*

- a. Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 43



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- b. *Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. *Tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;*
- d. *Pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*
- e. *Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;*
- f. *Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;*
- g. *Pokok sengketa mengenai Bezitrecht."*

16. *Bahwa selain gugatan a quo tidak didasari oleh bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, dalam memohon Putusan Serta Merta, terbukti PENGGUGAT juga tidak dapat membuktikan adanya kesanggupan untuk memberikan jaminan yang cukup untuk menjamin tidak timbulnya kerugian TERGUGAT apabila ternyata Putusan Serta Merta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan yang lebih tinggi, sehingga dengan demikian permohonan Putusan serta Merta tersebut tidak memenuhi ketentuan butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil.*

17. *Bahwa kutipan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, berbunyi sebagai berikut :*

*".....,Sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara Serta Merta hendaknya berhati-hati dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 2000 tentang Putusan serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) tersebut.*

*Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa permohonan PENGGUGAT tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan perlawanan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad), sama sekali tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, tidak memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03/2000 tertanggal 21 Juni 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung*

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 44**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia No. 4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001, oleh karena itu permohonan tersebut tidak layak untuk dipertimbangkan dan harus ditolak.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini kami mohon agar dengan segala wewenang dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan ini berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau,

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III melalui kuasanya mengajukan jawaban sebagai berikut:

## PENDAHULUAN

1. Bahwa sebelum TERGUGAT III menanggapi secara terperinci dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, perkenankan TERGUGAT III terlebih dahulu menyampaikan dan menjelaskan kronologis fakta-fakta hukum berkaitan dengan proses peralihan piutang (*Cessie*) dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT III dalam perkara *a quo* sampai dengan proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan, agar Majelis Hakim dapat memahami dengan jelas dan terang tentang peristiwa dan fakta hukum yang sebenarnya.

2. Bahwa adapun kronologis pengalihan piutang dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT III, adalah sebagai berikut:

2.1 Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2014, telah dilakukan pengalihan hak atas piutang (*Cessie*) terhadap kewajiban/hutang PENGGUGAT dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT III termasuk tidak terbatas dengan pengalihan hak tanggungan atas Objek Jaminan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 03 jo. Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang Nomor 04, masing-masing tanggal 13 Oktober 2014 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Dewi Kusumawati, S.H., Notaris di Jakarta ("Perjanjian *Cessie*").

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT, Halaman 45



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.2 Bahwa menindaklanjuti Perjanjian Cessie tersebut, TERGUGAT III telah meminta dan memperingatkan PENGGUGAT untuk membayar dan/atau menyelesaikan hutang/ kewajibannya kepada TERGUGAT III melalui surat-surat sebagai berikut:

2.2.1 Surat Nomor : 022/IM/CC/BAM/V/15 tertanggal 12 Mei 2015, Perihal Surat Peringatan I;

2.2.2 Surat Nomor : 059/CC/BAM/V/15 tertanggal 21 Mei 2015, Perihal Surat Peringatan II;

2.2.3 Surat Nomor : 072/CC/BAM/VI/15 tertanggal 1 Juni 2015, Perihal Surat Peringatan III (Terakhir).

2.3 Bahwa walaupun TERGUGAT III telah berulang kali meminta dan memperingatkan PENGGUGAT untuk membayar dan/atau menyelesaikan hutang/kewajibannya kepada TERGUGAT III, akan tetapi PENGGUGAT tetap tidak mengindahkan permintaan dan peringatan tersebut, sehingga secara hukum PENGGUGAT telah berada dalam keadaan cidera janji.

2.4 Bahwa karena PENGGUGAT tidak dapat dan/atau bersedia membayar hutang/ kewajibannya kepada TERGUGAT III, maka TERGUGAT III terpaksa melaksanakan haknya untuk mengeksekusi jaminan yang diberikan untuk pengembalian hutang PENGGUGAT.

Berdasarkan uraian dan fakta tersebut di atas, telah terbukti bahwa proses pengalihan piutang sampai dengan proses lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Selanjutnya, TERGUGAT III akan menanggapi dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, sebagaimana yang akan TERGUGAT III uraikan lebih lanjut di bawah ini:

## DALAM EKSEPSI

-I-

### GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatan pada halaman 3 (tiga) angka 1 (satu) dan halaman 6 (enam) angka 17 (tujuh belas) pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Halaman 3 (tiga) angka 1 (satu)

"Bahwa PENGGUGAT bukan merupakan pemberi Hak Tanggungan yang sebenarnya, kecuali TURUT TERGUGAT sebagaimana didasari dari Pasal 8 ayat 1 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 46



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.....”.

Halaman 6 angka 17

“Bahwa menurut undang-undang hak tanggungan, tiap pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh PENGGUGAT selaku pemberi hak tanggungan kepada TERGUGAT I.....”

2. Bahwa dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 1 di atas adalah dalil yang sangat kabur/tidak jelas dan membingungkan karena disatu sisi PENGGUGAT menyatakan bahwa Objek Jaminan bukan milik PENGGUGAT, akan tetapi disisi lain PENGGUGAT menyatakan bahwa Objek Jaminan merupakan milik PENGGUGAT.

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, telah jelas terlihat bahwa Gugatan yang diajukan PENGGUGAT merupakan Gugatan yang dapat dikualifikasikan sebagai Gugatan yang kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dan oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ovanthlijke verkelaard*). Hal tersebut sesuai dan sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyebutkan bahwa:

“Gugatan kabur (*obscuur*) atau tidak sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang pada intinya menyatakan bahwa:

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima.”

-II-

GUGATAN DIAJUKAN PENGGUGAT ATAS DASAR ITIKAD BURUK

(EKSEPSI DOLI PRAECENTIS)

4. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT III uraikan pada bagian Pendahuluan di atas, setelah penandatanganan Perjanjian Cessie, TERGUGAT III telah beberapa kali meminta dan memperingatkan PENGGUGAT untuk melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada TERGUGAT III, melalui surat-surat TERGUGAT III sebagai berikut:

4.1.1 Surat Nomor : 022/IM/CC/BAM/V/15 tertanggal 12 Mei 2015, Perihal Surat Peringatan I;

4.1.2 Surat Nomor : 059/CC/BAM/V/15 tertanggal 21 Mei 2015, Perihal

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 47

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Peringatan II;

4.1.3 Surat Nomor : 072/CC/BAM/VI/15 tertanggal 1 Juni 2015, Perihal Surat Peringatan III (Terakhir).

5. Bahwa walaupun TERGUGAT III telah berulang kali meminta dan memperingatkan PENGGUGAT untuk membayar dan/atau menyelesaikan hutang/kewajibannya kepada TERGUGAT III, akan tetapi PENGGUGAT tetap tidak mengindahkan permintaan dan peringatan tersebut, sehingga secara hukum PENGGUGAT telah berada dalam keadaan cidera janji.

6. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa PENGGUGAT telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap TERGUGAT III.

7. Bahwa akan tetapi, PENGGUGAT dengan itikad tidak baik justru mengajukan Gugatan *a quo* dengan alasan-alasan atau permasalahan-permasalahan yang sangat tidak berdasar hukum, mengada-ada dan hanya memperlihatkan bahwa tujuan PENGGUGAT hanya untuk melepaskan diri dari kewajiban/hutang kepada TERGUGAT III.

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, jelas telah terbukti adanya itikad tidak baik dari PENGGUGAT untuk melepaskan diri dari kewajiban/hutang kepada TERGUGAT III dengan cara mengajukan Gugatan *a quo* dan oleh karenanya maka patut dan berdasar hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim mengesampingkan seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan PENGGUGAT, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh TERGUGAT III.

2. Bahwa dalil-dalil yang tidak ditanggapi oleh TERGUGAT III, bukan karena serta merta diakui oleh TERGUGAT III melainkan karena dalil-dalil tersebut tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT III.

-I-

### **PENGGUGAT TELAH BERADA DALAM KEADAAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI)**

3. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT III uraikan di atas, setelah penandatanganan Perjanjian Cessie, TERGUGAT III telah beberapa meminta dan memperingatkan PENGGUGAT untuk melaksanakan kewajiban pembayaran

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 48



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang kepada TERGUGAT III, melalui surat-surat TERGUGAT III sebagai berikut:

3.1.1 Surat Nomor : 022/IM/CC/BAM/V/15 tertanggal 12 Mei 2015, Perihal Surat Peringatan I;

3.1.2 Surat Nomor : 059/CC/BAM/V/15 tertanggal 21 Mei 2015, Perihal Surat Peringatan II;

3.1.3 Surat Nomor : 072/CC/BAM/VI/15 tertanggal 1 Juni 2015, Perihal Surat Peringatan III (Terakhir).

4. Bahwa walaupun TERGUGAT III telah berulang kali meminta dan memperingatkan PENGGUGAT untuk membayar dan/atau menyelesaikan hutang/kewajibannya kepada TERGUGAT III, akan tetapi PENGGUGAT tetap tidak mengindahkan permintaan dan peringatan tersebut, sehingga secara hukum PENGGUGAT telah berada dalam keadaan cidera janji. Hal tersebut sesuai dan sejalan dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, yang menyebutkan, "*Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*".

5. Bahwa menurut pendapat dari Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Perjanjian", PT Intermedia, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah:

*"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, yang dapat berupa empat macam, yaitu:*

a. *Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*

b. *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*

c. *Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*

d. *Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya*".

6. Bahwa pendapat dari Prof. R. Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494K/Pdt/1995, yang dengan tegas menyatakan dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi.

7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, telah terbukti secara hukum bahwa PENGGUGAT telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi sehingga PENGGUGAT memiliki kewajiban untuk mengganti biaya, rugi dan bunga sebagaimana diatur dengan tegas dalam 1243 KUHPerdara.

8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa PENGGUGAT telah lalai dalam membayar hutang/kewajiban kepada TERGUGAT III.

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 49



-II-

**PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG (CESSIE) ANTARA TERGUGAT  
I KEPADA TERGUGAT III TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN  
DAN PERATURAN  
PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

8. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT pada Gugatan halaman 10 (sepuluh) s/d 13 (tiga belas) angka 30 (tiga puluh) s/d 36 (tiga puluh enam) yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- 8.1. TERGUGAT I secara diam-diam menjual dan mengalihkan piutang sekaligus objek jaminan PENGGUGAT;
  - 8.2. TERGUGAT I dan TERGUGAT III tidak memberitahukan kepada PENGGUGAT terkait jual beli dan pengalihan Cessie, namun setelah lewat hampir 1 tahun, TERGUGAT I baru menyampaikan perihal pengalihan piutang tersebut kepada PENGGUGAT. Bahkan sejak pemberitahuan Cessie tersebut, PENGGUGAT tidak pernah sama sekali mengizinkan atau menyetujui serta tidak pernah mengakui pihak TERGUGAT III sebagai Kreditor baru;
  - 8.3. Pengalihan piutang dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT III terlalu dipaksakan sebab diketahui pengalihan Cessie itu masih premature dan belum jatuh tempo hingga bulan Desember 2014 sejak diterbitkannya SHT Nomor 13995/2013;
  - 8.4. Cessie yang dilakukan antara TERGUGAT I kepada TERGUGAT III sangat tidak fair karena seolah-olah telah menjual piutang milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT III, padahal TERGUGAT I dan TERGUGAT III merupakan satu kesatuan Perusahaan yang sama sehingga hal tersebut bukan merupakan jual beli dan bukan pengalihan Cessie sebagaimana diatur oleh Undang-Undang.
  - 8.5. TERGUGAT I telah melakukan Fraud terhadap PENGGUGAT karena telah lewat jangka waktu selama 1 bulan dan bahkan hingga 4 bulan lamanya dalam persyaratan penerbitan APHT. Sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT III nyata-nyata tanpa hak dan tanpa izin PENGGUGAT telah mengelabui dan memanipulasi PENGGUGAT dengan cara menggelapkan dengan mengalihkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5505/Joglo.
9. Bahwa dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 8 (delapan) di atas adalah dalil-dalil yang keliru, menyesatkan dan tidak berdasar hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 50



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IX.1 Perjanjian Cessie yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah memenuhi unsur-unsur pengalihan piutang yang diatur dalam Pasal 613 s/d Pasal 624 KUHPerdara yaitu sebagai berikut:

- Menggunakan akta autentik maupun di bawah tangan;
- Terjadi pelimpahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh kepada orang lain.

9.2. TERGUGAT I telah memberitahukan secara tertulis kepada PENGGUGAT (*in casu* Debitur) terkait Perjanjian Cessie sebagaimana tertuang dalam surat nomor 09/347/BSS/SAM/V/2015 tanggal 04 Mei 2015 perihal Surat Pemberitahuan Pengalihan Tagihan.

9.3. Tidak ada satupun ketentuan perundang-undangan yang saat ini berlaku di Indonesia yang mengatur secara tegas bahwa pemberitahuan atas terjadinya pengalihan piutang tersebut selambat-lambatnya harus diberitahukan kepada Debitur berapa hari sejak pengalihan piutang tersebut.

9.4. Selain itu, tidak ada juga satupun ketentuan perundang-undangan yang menyatakan bahwa dalam hal Kreditur ingin mengalihkan piutang kepada Kreditur yang lain, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan baik lisan maupun tertulis terlebih dahulu dari pihak Debitur.

9.5. Dalam hal Kreditur ingin melakukan pengalihan piutang kepada Kreditur lain dengan alasan bahwa Debitur telah nyata-nyata dalam keadaan cidera janji (walaupun Perjanjian Kredit belum jatuh tempo) tidak ada satupun ketentuan perundang-undangan yang melarang kepada Kreditur tersebut untuk melakukan pengalihan piutang kepada Kreditur lain karena dalam hal perjanjian pengalihan piutang dibuat dan ditandatangani, maka berlaku juga ketentuan mengenai syarat sah nya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

9.6. Tidak ada juga dapat ditemukan dalam seluruh ketentuan perundang-undangan yang saat ini berlaku terkait larangan bagi Kreditur yang berasal dari 1 induk usaha yang sama dalam melaksanakan perjanjian pengalihan piutang.

**10.** Bahwa terdapat 1 hal yang mungkin dilupakan oleh PENGGUGAT terkait Perjanjian Cessie adalah justru pihak Kreditur *in casu* TERGUGAT III lah yang dirugikan baik secara materiil maupun imateriil atas adanya tunggakan kewajiban/hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT III, bukan justru yang sebaliknya sebagaimana dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* yang seolah-olah PENGGUGAT lah sebagai pihak yang dirugikan.

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 51



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa apabila memang PENGGUGAT serius dan memiliki itikad baik dalam membayar kewajiban/hutang, maka alangkah lebih baik apabila PENGGUGAT lebih fokus untuk mencari sumber dana untuk membayar kewajiban/hutang dibandingkan dengan mengajukan upaya hukum tanpa dasar/bukti yang sah. Hal tersebut cukup memperlihatkan bahwa PENGGUGAT memang tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan pembayaran kewajiban/hutang. Mohon hal ini menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

12. Bahwa TERGUGAT III juga menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGGUGAT pada halaman 12 (dua belas) angka 33 (tiga puluh tiga) yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam proses penandatanganan Perjanjian Cessie, TERGUGAT III diwakili oleh pihak yang tidak sah, dalam hal ini adalah Tuan Felix Suhartono, karena PENGGUGAT meragukan kapasitas Tuan Felix Suhartono sebagai kuasa TERGUGAT III sehingga diduga Tuan Felix Suhartono bukanlah kapasitas sebagai Advokat sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 18 Tahun 2033 tentang Advokat.

13. Bahwa dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada angka 12 (dua belas) di atas, sangat memperlihatkan bahwa PENGGUGAT memang benar-benar tidak memahami konsep kuasa/delegasi tugas dan wewenang yang berlaku di perusahaan.

14. Bahwa dalam hal suatu perusahaan akan melaksanakan *corporate action* (*in casu* Perjanjian Cessie), maka Direktur perusahaan tersebut dapat mendelegasikan kepada karyawan atau orang lain yang ditunjuk untuk bertindak untuk dan atas nama Direktur perusahaan dimaksud. Dimana orang/pihak yang ditunjuk oleh Direktur tersebut tidaklah harus seorang Advokat sebagaimana dalil PENGGUGAT di atas. Dalam hal ini, Tuan Felix Suhartono merupakan karyawan dari TERGUGAT III yang telah memenuhi syarat untuk melaksanakan penandatanganan Perjanjian Cessie. Oleh karena itu, maka dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan bahwa kuasa dari TERGUGAT III dalam hal penandatanganan Perjanjian Cessie adalah tidak sah merupakan dalil yang keliru dan menyesatkan.

15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti berdasarkan hukum bahwa Perjanjian Cessie adalah tidak sah merupakan dalil yang tidak berdasar hukum untuk dikabulkan atau setidaknya dalil tersebut haruslah dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

-IV-

**PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG  
BERLAKU**

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 52



16. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT pada halaman 14 (empat belas) angka 38 (tiga puluh delapan) yang pada pokoknya menyatakan Risalah Lelang Nomor 334/2016 tidak sah karena nilai penjualan tanah berikut bangunan sangat dibawah harga jual yakni hanya sebesar Rp. 1.072.200.000,- (satu milyar tujuh puluh dua juta dua ratus ribu Rupiah). Karena nilai pasar atas harga jual objek jaminan tahun 2020 adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah).

17. Bahwa dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut di atas, menunjukkan bahwa PENGGUGAT “kurang paham” atau mungkin “pura-pura tidak mengerti” atau “pura-pura tidak mau tahu” mengenai ketentuan yang mengatur tentang proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU HT”).

18. Bahwa perlu TERGUGAT III tegaskan dan sampaikan dalam Jawaban ini bahwa permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan TERGUGAT III kepada TERGUGAT V telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK Nomor 27 Tahun 2016”), sebagaimana terbukti dari uraian di bawah ini:

18.1. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan telah dilakukan beberapa kali, dengan pelaksanaan lelang ulang terakhir yang dilaksanakan pada tanggal 14 Juli 2016 berdasarkan Permohonan Penetapan Jadwal Lelang kepada TERGUGAT V Nomor 053/CC/ BAM/V/16 tertanggal 11 Mei 2016;

18.2. Bahwa rencana pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Jaminan sebagaimana dimaksud pada angka 18.1. di atas telah diberitahukan kepada PENGGUGAT dengan surat-surat sebagai berikut:

- Surat Nomor 123/CC/BAM/VII/15 tertanggal 28 Juli 2015;
- Surat Nomor 016/CC/BAM/II/16 tertanggal 1 Februari 2016;
- Surat Nomor 073/CC/BAM/VI/16 tertanggal 17 Juni 2016.

18.3. Bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT III bersama-sama dengan TERGUGAT V juga telah diumumkan sesuai dengan ketentuan Pasal 54 angka 1 Pasal 57 ayat 1 huruf a angka 1 PMK Nomor 27 tahun 2016.

Pasal 54 angka 1

b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan

c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

## Pasal 57 ayat 1 huruf a angka 1

(1) Pengumuman Lelang Ulang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara:

1. Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.

**18.4.** Bahwa TERGUGAT III selaku Pemohon Lelang dan/atau Penjual telah menyerahkan hasil penilaian/penaksiran sekaligus telah mencantumkan Nilai Limit sesuai dengan hasil penilaian/penaksiran.

**18.5.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit, UU HT maupun dalam PMK Nomor 27 Tahun 2016, sebagai TERGUGAT kutip di bawah ini:

## Pasal 15 ayat (5) Perjanjian Kredit

“Selain Bank berhak untuk melaksanakan hak-haknya sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 di atas, Bank juga berhak untuk menjual Barang Jaminan, baik di bawah tangan dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dan untuk itu Debitur maupun Penanggung (apabila ada) memberi kuasa kepada Bank untuk menjual Barang Jaminan tersebut dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh Hutang Debitur kepada Bank dan jika ada sisa, maka sisa Penanggung (apabila ada) sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada Bank, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh Hutang Debitur kepada Bank dan wajib dibayar Debitur dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh Bank”.

## Pasal 6 UU HT

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 54



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

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

Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT

- 1) “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah – irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang hak atas tanah”.

Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU HT : Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Pasal 20 UU HT

Apabila Nasabah cidera janji, maka berdasarkan:

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

Pasal 13 PMK Nomor 27 tahun 2016

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.*

**18.6.** Bahwa selain itu, PENGGUGAT bukanlah pihak yang dapat mengajukan penangguhan dan/atau pembatalan lelang karena Pasal 14 ayat 1 jo. Pasal 27 jo. Pasal 30 PMK Nomor 27 Tahun 2016 telah memberikan kepastian hukum bagi Kreditor dalam rangka mendapatkan pengembalian (*recovery*) atas kredit bermasalah (*macet*), yaitu lelang tidak dapat dibatalkan dalam hal terdapat Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dari Debitur/Termohon Eksekusi, suami atau istri Debitur/Termohon Eksekusi. Faktanya sampai dengan saat ini, tidak ada satupun putusan Pengadilan yang menyatakan menangguhkan dan/atau membatalkan pelaksanaan lelang terhadap Objek Jaminan atau tidak ada satupun syarat yang memenuhi dalam ketentuan PMK Nomor 27 tahun 2016 terkait pembatalan lelang. Sehingga permohonan/permintaan PENGGUGAT untuk menangguhkan pelaksanaan lelang eksekusi merupakan permohonan/permintaan yang tidak berdasar hukum dan harus ditolak.

## Pasal 14 (1)

*Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain de bi tor/ tereksekusi, suami a tau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.*

## Pasal 27

*Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.*

## Pasal 30

*Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:*

- a. *SKT / SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;*
- b. *Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;*
- c. *Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;*
- d. *Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;*
- e. *Tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;*
- f. *Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen*

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 56**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang se bagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ; [www.jdih.kemenkeu.go.id](http://www.jdih.kemenkeu.go.id);

g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;

h. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;

i. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;

j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau

k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

**18.7.** Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dan sesuai dengan fakta hukum yaitu pelaksanaan lelang terhadap Objek Jaminan telah dilakukan, maka dapat diartikan secara hukum bahwa pelaksanaan lelang terhadap Objek Jaminan telah memenuhi segala persyaratan legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan agar pelaksanaan lelang harus melalui putusan Pengadilan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum.

19. Bahwa oleh karena proses pelaksanaan lelang hak eksekusi hak tanggungan dalam perkara dimaksud adalah sah dan telah berdasarkan hukum, maka dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT yang menyatakan proses lelang eksekusi hak tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum, harus tegas ditolak oleh Majelis Hakim karena dalil PENGGUGAT tersebut sama sekali tidak berdasar hukum serta menyatakan TERGUGAT selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang sebagaimana tertuang dalam Hasil Rapat Kamar Perdata pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 angka VIII yang berbunyi:

*"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak".*

-IV-

## **TERGUGAT III TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUGIKAN PENGGUGAT**

20. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas petitum Gugatan PENGGUGAT halaman 18 angka V yang menyatakan bahwa TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII melakukan perbuatan melawan hukum.

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 57



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut di atas sangatlah tidak berdasar hukum karena selain tidak merinci perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III, akan tetapi sebagaimana telah TERGUGAT III uraikan secara komprehensif di atas bahwa proses pengalihan piutang (Perjanjian Cessie) antara TERGUGAT I kepada TERGUGAT III sampai dengan proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku.

22. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

-VI-

**PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK BERALASAN MENURUT  
HUKUM  
UNTUK DIKABULKAN**

23. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada halaman 16 (enam belas) s/d 17 (tujuh belas) angka 47 (empat puluh tujuh), yang memohonkan agar Pengadilan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Sertipikat Hak Milik 5505/Kelurahan Joglo, seluas 300 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kav Hankam Blok X2/7/ Rt.001/Rw.008, Joglo, Kembangan, Jakarta Barat.

24. Bahwa dalil dan/atau permintaan PENGGUGAT tersebut di atas sangatlah mengada-ada dan sama sekali tidak berdasar untuk dikabulkan karena sebagaimana yang telah TERGUGAT III uraikan di atas, Gugatan PENGGUGAT tidak terbukti dan tidak berdasar hukum, sehingga tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yaitu harus adanya sangka beralasan bahwa si Tergugat sebelum putusan dijalankan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya.

**Pasal 227 ayat (1) HIR :**

*“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang terhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan perintah itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menhadap persidangan di pengadilan negeri yang pertama sesudah itu akan mengajukan dan menguatkan gugatannya.”*

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 58



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa oleh karena dalam gugatan *a quo*, PENGUGAT tidak dapat menunjukkan adanya kekhawatiran/sangka bahwa para pihak dalam perkara *a quo* akan mengasingkan barang-barangnya yang dimohonkan sita jaminan oleh PENGGUGAT, maka Sita Jaminan tersebut tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak.

26. Bahwa oleh karena Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, maka Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PARA PENGUGAT tidak dapat dilakukan. Hal ini sejalan dengan beberapa Yurispuensi Tetap Mahkamah Agung RI, yaitu:

**Putusan MARI Nomor 121 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:**

*“Apabila Pengugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka **Sita Jaminan tidak dapat dilakukan.**”*

**Putusan MARI Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan :**

*“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, tidak dibenarkan.”*

-VII-

**PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA TIDAK BERALASAN  
MENURUT HUKUM UNTUK DIKABULKAN**

27. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas permintaan PENGGUGAT pada halaman 17 (tujuh belas) angka 48 (empat puluh delapan) yang pada pokoknya meminta agar amar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verset, Banding atau Kasasi.

28. Bahwa terbukti permohonan putusan serta merta tidak berdasar hukum untuk dikabulkan, karena dalil-dalil PENGGUGAT tidak didasarkan atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Putusan serta Merta (*uit voorbaar bij voorraad*) dan provisional.

**Pasal 180 HIR ayat (1):**

*“.....Maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukum lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak milik.”*

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 59**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

29. Bahwa selain itu, butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil mengatur kaidah hukum sebagai berikut :

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

- a. Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai Bezitrecht.”

30. Bahwa selain gugatan a quo tidak didasari oleh bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, dalam memohon Putusan Serta Merta, terbukti PENGUGAT juga tidak dapat membuktikan adanya kesanggupan untuk memberikan jaminan yang cukup untuk menjamin tidak timbulnya kerugian TERGUGAT apabila ternyata Putusan Serta Merta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan yang lebih tinggi, sehingga dengan demikian permohonan Putusan serta Merta tersebut tidak memenuhi ketentuan butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil.

31. Bahwa kutipan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, berbunyi sebagai berikut :

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa permohonan PENGGUGAT tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan perlawanan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad), sama sekali tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, tidak memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03/2000 tertanggal 21 Juni 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001, oleh karena itu permohonan tersebut tidak layak untuk dipertimbangkan dan harus ditolak.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini kami mohon agar dengan segala wewenang dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan ini berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau,

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V melalui kuasanya mengajukan jawaban sebagai berikut :

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat V;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 61



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat V hanya sebagai pelaksana lelang dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan perjanjian kredit baik antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II, maupun antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I;

3. Bahwa Tergugat V hanya akan menyampaikan dalil-dalil yang berkaitan langsung dengan kapasitas Tergugat V sebagai Instansi Pemerintah dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai pelaksana lelang atas objek sengketa berupa sebidang tanah seluas 300 m<sup>2</sup> berikut bangunan permanen 2 ½ lantai di atasnya, terletak di Kav. Hankam Blok X2/7 RT.001 RW.008, Joglo, Kembangan, Jakarta Barat, dengan Sertifikat Hak Milik No. 5505/Joglo atas nama Setyo Pinanti Kustyan (untuk selanjutnya disebut objek sengketa);

4. Bahwa lelang atas objek sengketa dimohonkan oleh Tergugat III melalui surat No. 053/CC/BAM/V/16 tanggal 11 Mei 2016 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT;

5. Bahwa bersamaan dengan permohonan lelang *a quo*, Tergugat III telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 ayat 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut Perdirjen Lelang);

6. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang baik yang bersifat umum maupun khusus yang diajukan oleh Tergugat III sebagai Pemohon Lelang telah lengkap serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat V tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang) yang berbunyi :

*“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”;*

7. Bahwa kemudian Tergugat V menerbitkan surat No. S-2822/WKN.07/KNL.04/2016 tanggal 30 Mei 2016 hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang, yang mana ditetapkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 14 Juli 2016;

8. Bahwa sebagai tindak lanjut dari rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat III telah melakukan pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan melalui selebaran tanggal 15 Juni 2016 dan pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar Harian Terbit pada tanggal 30 Juni 2016;

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 62**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa selain itu, sebelum pelaksanaan lelang *a quo* Tergugat III telah memberitahukan secara tertulis kepada Penggugat melalui surat No. 073/CC/BAM/VI/16 tanggal 17 Juni 2016 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi;

10. Bahwa Tergugat V telah melaksanakan Lelang atas objek sengketa *a quo* pada tanggal 14 Juli 2016 dengan penawaran yang masuk dan sah dalam pelaksanaan lelang *a quo* berjumlah 9 (sembilan) peserta, dan tercapai penawaran tertinggi sebesar Rp. 1.072.200.000,- (satu milyar tujuh puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) oleh Tergugat VI, maka Tergugat VI disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan lelang *a quo*;

11. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, telah diterbitkan Risalah Lelang No. 334/2016 tanggal 14 Juli 2016 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna;

12. Bahwa Tergugat V dalam menerima dan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa *a quo* berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 13995/2013 tanggal 04 Desember 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 73/2013 tanggal 06 November 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat II;

13. Bahwa hak tanggungan tersebut terjadi karena adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 09 tanggal 12 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris H. Zamri, S.H., M.H. Yang mana kemudian atas hutang Penggugat tersebut dilakukan pengalihan piutang dari Tergugat I kepada Tergugat III dengan Perjanjian Jual Beli Piutang No. 03 tanggal 13 Oktober 2014 dan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang (Cessie) No. 04 tanggal 13 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat IV;

14. Bahwa kemudian Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya (wanprestasi) sesuai jadwal waktu yang ditentukan kepada Tergugat III sehingga Tergugat III mengajukan permohonan lelang *a quo* kepada Tergugat V;

15. Bahwa hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari diutamakannya kedudukan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan, yang berirah-irah "*Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*";

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 63**

**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

16. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* adalah guna memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi "*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*";

17. Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* juga telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No. 176/SKPT-300-31.73.7/2016 tanggal 17 Juni 2016 yang mana atas objek sengketa terdapat catatan bahwa bidang tanah tersebut terdapat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 13995/2013, tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK SAHABAT SAMPOERNA berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan. Cessie, berdasarkan Perjanjian Jual Beli No. 03 tanggal 13-10-2014, tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK BUANA ANGGANA MANDURA berkedudukan di Jakarta Selatan;

18. Bahwa Tergugat V menolak dalil Penggugat nomor 38 dalam gugatannya yang pada intinya menyatakan bahwa besaran nilai penjualan tanah berikut bangunan milik Penggugat tersebut sangat dibawah harga jual;

19. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ngada karena nilai limit ditentukan oleh Tergugat III berdasarkan surat No. 054/CC/BAM/V/16 tanggal 11 Mei 2016 perihal Penetapan Harga Nilai Limit Lelang, dimana Tergugat III menetapkan Nilai Limit atas objek sengketa *a quo* sebesar Rp. 1.067.400.000,- (satu milyar enam puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah);

20. Bahwa Tergugat III dalam menetapkan Nilai Limit tersebut berdasarkan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Panangian Simanungkalit & Rekan dengan Laporan Penilaian No. 317-01/LPR/PSDR/V/16 tanggal 10 Mei 2016;

21. Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (1) huruf e PMK Lelang, menetapkan bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan Nilai Limit;

22. Bahwa selain itu pada Pasal 43 ayat (2) PMK Lelang juga mengatur bahwa Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;

23. Bahwa Pasal 44 ayat (4) PMK Lelang mengatur bahwa penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II ;

24. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas, maka telah terbukti dan tidak terbantah lagi bahwa proses pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 64**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungjawab yang dilaksanakan oleh Tergugat V atas permohonan dari Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *jis.* PMK Lelang dan Perdirjen Lelang ;

25. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat V mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*" Jadi dengan demikian Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat V tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

## **Dalam Pokok Perkara:**

### ***Primair***

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 14 Juli 2016 dan produk hukum Risalah Lelang No. 334/2016 adalah sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

### ***Sekunder***

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat VI tidak mengajukan Jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat VII tidak mengajukan Jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II melalui kuasanya mengajukan jawaban sebagai berikut :

### **I. DALAM EKSEPSI**

Setelah membaca dengan seksama gugatan **PENGGUGAT** yang diajukan dalam perkara **a quo**, perkenan **TURUT TERGUGAT II** mengajukan eksepsi sebagai berikut:

PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT TIDAK BERWENANG UNTUK MENGADILI PERKARA INI KARENA PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DAN TINDAKAN BALIK NAMA OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT MAUPUN BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA BARAT MERUPAKAN OBYEK KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA (KTUN)



1. Bahwa petitum nomor VII halaman 18 dalam Gugatan **PENGGUGAT** telah menyatakan sebagai berikut :

“Menyatakan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (**TERGUGAT IV**) yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor : 13995/2013 tanggal 01 Desember 2013”

2. Bahwa petitum nomor XIII halaman 19 dalam Gugatan **PENGGUGAT** telah menyatakan sebagai berikut :

“Menyatakan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap perbuatan Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat (**TERGUGAT VII**) melakukan “balik nama” yang tercatat atas nama “J. SUPRIYANTO (**TERGUGAT V**)” pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 5505/Kelurahan JOGLO atas nama SETYO PINANTI KUSTYAWAN seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Kav Hankam Blok X2/7 RT.001/RW.008, Joglo, Kembangan, Jakarta Barat ke atas nama J. SUPRIYANTO selaku **TERGUGAT VI** dan memerintahkan **TERGUGAT VII** untuk mencabut dari register pencatatannya”

3. Bahwa atas petitum – petitum yang dikutip oleh **TURUT TERGUGAT II** diatas (nomor 1 dan nomor 2) jelas **PENGGUGAT** telah salah dalam mengkonstatasi obyek sengketa dan cenderung mencampur adukan antara ranah peradilan umum dan peradilan tata usaha negara;

4. Bahwa petitum – petitum *in casu* pada pokoknya **PENGGUGAT** telah menuntut untuk dibatalkannya Sertifikat Hak Tanggungan dan tindakan balik nama oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat maupun Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat yang jelas – jelas merupakan obyek Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

5. Bahwa KTUN dimaksud telah memenuhi unsur – unsur sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang – Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dirubah terakhir kali dengan Undang – Undang No. 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

6. Bahwa berdasarkan **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad)** yang diundangkan tanggal 20 Agustus 2019 menyatakan:

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 66*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 angka 4:

“Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal Tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Pasal 2 ayat (1), menyatakan :

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan **kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara**”.

Pasal 11, menyatakan:

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, **Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili**”.

Pasal 15, menyatakan:

“Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan”.

7. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan seluruh uraian di atas, maka Eksepsi **TURUT TERGUGAT II** ini sepanjang mengenai Kompetensi Absolut mohon untuk dapat dapat diterima dan dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk mengadili perkara ini sehingga dengan demikian patut serta berdasar apabila **Pengadilan Negeri Jakarta Barat memberikan putusan sela menyatakan tidak berwenang memeriksa / memutus perkara a quo** dan menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

GUGATAN A QUO MENGANDUNG CACAT ERROR IN PERSONA DALAM BENTUK DISKUALIFIKASI *GEMIS AANHOEDARMIGHEID* (SALAH PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TURUT TERGUGAT II ) KARENA TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM APAPUN DENGAN PENGGUGAT

8. Berpegang pada Gugatan **PENGGUGAT**, **PENGGUGAT** pada posita nomor **11 halaman 5** mendalilkan bahwa **PENGGUGAT** pada sekitar bulan Juli 2013 pernah mengajukan permohonan tertulis kepada **TURUT TERGUGAT II** perihal Permohonan Pelunasan Pinjaman atas nama PT Azka Prasasti Indonesia (**TURUT TERGUGAT I**) dengan cara take over melalui bantuan pinjaman usaha dari PT Bank Sahabat Sampoerna ( **TERGUGAT I**)

9. Bepedoman pada dalil posita dalam Gugatan **PENGGUGAT** diatas, bahwa **PENGGUGAT** memang pernah memiliki hubungan hukum dengan **TURUT TERGUGAT II** dan telah melunasi pinjamannya di Perusahaan **TURUT TERGUGAT II**;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 67



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dalil **PENGGUGAT** merupakan suatu Pengakuan dari **PENGGUGAT** bahwa **PENGGUGAT** sudah tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan **TURUT TERGUGAT II** karena **PENGGUGAT** sudah melunasi Pinjaman dengan cara Take Over (Peralihan) pinjaman kepada **TERGUGAT I**;

11. Bahwa dalil **PENGGUGAT** merupakan pengakuan yang tidak perlu di buktikan lagi dan dianggap merupakan suatu kebenaran yang tidak terbantahkan sehingga **PENGGUGAT** telah mengakui bahwa tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan **TURUT TERGUGAT II**;

12. Yahya Harahap, SH dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Kesembilan, November 2009) halaman 112-113, berpendapat bahwa kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan *cacat error in persona* (kekeliruan mengenai orang) yang mempunyai akibat hukum gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet-ontvankelijke verklaard*);

13. Oleh karena itu sudah jelas bahwa gugatan **PENGGUGAT** mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi *Gemis Aanhoedarmigheid* (salah pihak yang ditarik sebagai Pihak Tergugat) dalam perkara *a quo*;

Maka sangat beralasan **TURUT TERGUGAT II** memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **TURUT TERGUGAT II** 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.

2. Bahwa **TURUT TERGUGAT II** dengan ini menolak tegas seluruh posita **PENGGUGAT**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh **TURUT TERGUGAT II** dan terbukti kebenarannya menurut hukum.

3. Bahwa sebagaimana yang telah disampaikan oleh **PENGGUGAT** didalam positanya serta **TURUT TERGUGAT II** didalam eksepsi diatas, namun dalam kesempatan ini, iijinkan **TURUT TERGUGAT II** menyampaikan mengenai Pengakuan **PENGGUGAT** dalam gugatan sebagai berikut:

a. Bahwa **PENGGUGAT** mengakui pernah memiliki fasilitas pinjaman kredit di perusahaan **TURUT TERGUGAT II** atas nama (**TURUT TERGUGAT I**) berdasarkan Perjanjian Kredit nomor 1 tertanggal 03 april 2012 yang dibuat oleh Mahmud said , SH notaris di Jakarta;

b. Bahwa **PENGGUGAT** mendapatkan fasilitas kredit dari **TURUT TERGUGAT II** berupa:

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 68*

### 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

- Fasilitas pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
- Fasilitas pinjaman rekening Promes Berulang (PRB) sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

c. Bahwa atas pinjaman tersebut, **PENGGUGAT** telah memberikan jaminan kepada **TURUT TERGUGAT II** berupa:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 5505/Kelurahan Joglo atas nama Setyo Pinanti Kustyanawan

d. Bahwa **PENGGUGAT** mengakui pada tanggal Juli 2013, **PENGGUGAT** telah mengajukan permohonan pelunasan atas nama PT Azka Prasasti Indonesia (**TURUT TERGUGAT I**);

4. Berdasarkan ketentuan Pasal 1925 KUHPerdata jo. Pasal 174 HIR/Pasal 311 RBg telah menentukan Pengakuan **PENGGUGAT** tersebut diatas adalah **bukti yang sempurna** sesuai. Terhadap dalil yang diakui **PENGGUGAT** tersebut tidak perlu dibuktikan lagi secara hukum karena telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan salah satu persangkaan undang-undang (vide: Pasal 1925 Jo. Pasal 1921 KUHPerdata dan vide: Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH, halaman 728 huruf b tentang Nilai Kekuatan Pembuktian dan vide: Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, halaman 80-81);

5. Bahwa apa yang diakui pihak lawan dianggap **terbukti secara sah** (Putusan Mahkamah Agung RI No. 1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974). Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti (Putusan Mahkamah Agung RI Bo. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971);

Majelis Hakim yang Terhormat,

Meskipun **PENGGUGAT** secara tidak langsung telah mengakui bahwa sudah tidak ada lagi hubungan hukum dengan **TURUT TERGUGAT II**, namun dalam kesempatan ini, ijinakan **TURUT TERGUGAT II** menyampaikan hubungan hukum yang pernah terjadi antara **PENGGUGAT** dengan **TURUT TERGUGAT II** sebagai berikut:

## HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN TURUT TERGUGAT II DIDASARKAN PADA PERJANJIAN KREDIT

1. Bahwa **PENGGUGAT** telah mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada **TURUT TERGUGAT II** pada tanggal 15 Maret 2012 atas nama PT Azka Prasasti Indonesia dalam hal ini diwakili oleh **PENGGUGAT** dengan tujuan Fasilitas kredit digunakan untuk modal kerja di bidang jasa konsultan dan kontraktor bangunan

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 69



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa atas permohonan fasilitas kredit **PENGGUGAT** tersebut, **TURUT TERGUGAT II** telah menyetujui melalui suratnya nomor S.2012.190/DIRSMEC-CR2 tertanggal 21 Maret 2012

3. Bahwa **PENGGUGAT** mengajukan pinjaman fasilitas kredit berupa fasilitas kredit Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 250.000.000,- dan Fasilitas Pinjaman Promes Berulang (PPB) sebesar Rp. 750.000.000,-

4. Bahwa setelah permohonan **PENGGUGAT** disetujui oleh **TURUT TERGUGAT II**, maka **PENGGUGAT** menandatangani Syarat-Syarat ketentuan umum (SKU) nomor 0028/SKU/CDU/2012 dana Perjanjian Kredit Nomor 1 tertanggal 3 April 2013;

5. Adapun Fasilitas kredit yang diberikan oleh **TURUT TERGUGAT II** kepada **PENGGUGAT** adalah sebagai berikut:

- Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp. 250.000.000,- yang digunakan sebagai tambahan modal kerja dibidang jasa konsultan dan kontraktor bangunan
- Pinjaman Promes Berulang (PPB) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp. 750.000.000,- yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk membiayai proyek debitur dibidang kontraktor bangunan

6. Bahwa atas fasilitas kredit tersebut, **PENGGUGAT** memberikan jaminan kepada **TURUT TERGUGAT II** berupa:

- Pemberian Hak Tanggungan atau surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMT) atas sebidang tanah Hak Milik Sertifikat nomor 5505/Joglo sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi nomor 322/2471/1978 tertanggal 17 November 1978, seluas 300M2, yang terletak didaerah Khusus Ibu Kota, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kembangan, Kelurahan Joglo, setempat dikenal dengan Perkavling Departemen Hankam Blok X.2 Nomor 7 yang sedang proses balik nama atas nama Nyonya Setyo Pinanti Kustyan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 54/2012
- Bahwa atas jaminan tersebut diatas, telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat pertama Nomor 5838/2012 tertanggal 25 Juni 2012

7. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Perjanjian Kredit nomor 1 tahun 2012, **PENGGUGAT** juga telah mengakui memiliki kewajiban kepada **TURUT TERGUGAT II** yang berbunyi sebagai berikut:

## “ PASAL 5

### **PENGAKUAN HUTANG DAN PEMBUKTIAN HUTANG**

*Debitur dengan ini (sekarang tetapi untuk dikemudian hari pada waktunya yakni seketika fasilitas kredit ditarik dan diterima oleh Debitur atau fasilitas kredit dicairkan ke dalam Rekening Debitur dan/atau pada saat Bank melakukan pembayaran oleh karena kewajiban Debitur untuk menyediakan dana sebagaimana*

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 70**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam 7 syarat dan Ketentuan Umum tidak dapat dipenuhi Debitur), mengaku benar-benar dan secara sah telah berhutang kepada Bank sejumlah pokok sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) atau keseluruhan jumlah-jumlah uang yang diterima sebagai pinjaman oleh Debitur dari Bank berdasarkan Perjanjian kredit, beserta dengan bunga, denda biaya-biaya serta lain-lain jumlah yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit.

### **BAHWA PENGGUGAT TELAH MELUNASI FASILITAS FASILITAS KREDITNYA DI PERUSAHAAN TURUT TERGUGAT II PADA TANGGAL 12 JULI 2013.**

8. Bahwa **PENGGUGAT** telah melunasi fasilitas fasilitas kreditnya di Perusahaan **TURUT TERGUGAT II** pada tanggal 12 Juli 2013, sehingga **TURUT TERGUGAT II** mengeluarkan Surat Keterangan Lunas (SKL) Fasilitas Pinjaman Nomor S.2013.457/DIR Retail – RB Thamrin – ABM Pondok Indah atas nama debitur PT Azka Prasasti Indonesia

9. Bahwa oleh karena Pinjaman Fasilitas Kredit telah dilunasi oleh **PENGGUGAT** , pada hari yang sama yaitu pada tanggal 12 Juli 2013, **TURUT TERGUGAT II** telah mengeluarkan surat nomor S.2013.91/DIR OPS & IT – CAC,TOC & CPC perihal Persetujuan Penghapusan (Roya) Hipotik/Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 5838/2012 tanggal 25 Juni 2012 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 5505/Joglo

10. Bahwa berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST) Dokumen Jaminan Ke Pemilik Jaminan nomor BA.2013.51/DIRECTOR2-CAC-JKT-KORP tertanggal 15 Juli 2013, **TURUT TERGUGAT II** telah mengembalikan dokumen jaminan kepada **TURUT TERGUGAT II** atas nama debitur PT Azka Prasasti Indonesia dalam hal ini diwakili oleh **PENGGUGAT** (atas nama Purnawaning Kustyan) berdasarkan surat kuasa tertanggal 15 Juli 2013

11. Bahwa adapun dokumen yang dikembalikan oleh **TURUT TERGUGAT II** kepada **PENGGUGAT** adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik atas nama Setyo Pinanti Kustyan
- b. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama
- c. Akta Jual Beli

Berdasarkan uraian, fakta-fakta, bukti-bukti, dalil-dalil dan dasar hukum sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka **TURUT TERGUGAT II** mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memutus Perkara *a quo* dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan eksepsi **TURUT TERGUGAT II** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*)

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 71



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Penggugat Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 23 Februari 2021 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas permohonan Penggugat Intervensi, Penggugat melalui kuasanya mengajukan tanggapan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI:

“PERMOHONAN PENGGUGAT INTERVENSI TIDAK JELAS/ KABUR (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*)”

Bahwa permohonan “Tussenkomst” yang diajukan oleh PEMOHON INTERVENSI/ PENGGUGAT INTERVENSI dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum dan karenanya PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang mulia sudilah untuk menolaknya dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut:

1. Bahwa PEMOHON INTERVENSI/ PENGGUGAT INTERVENSI mendalilkan gugatan intervensinya sebagaimana dalam surat permohonannya tanggal 23 Februari 2021 sebagai pemilik sah sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terkait Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5505/Joglo, Surat Ukur tanggal 30 September 2013 Nomor: 00188/2013 seluas 300 m2 atas nama CHRISTIAN GANARDI, yang terletak di Kavling Hankam Blok X2 No.7 Kelurahan Joglo Kecamatan Kembangan Jakarta Barat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 14/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan RATNAWATI MOELJONO, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jakarta Selatan ;
2. Bahwa dalam gugatan a quo PENGGUGAT mendalilkan obyek milik PENGGUGAT pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5505/Kelurahan Joglo yang “TANPA HAK” dan tanpa Surat Kuasa dari PEMILIK JAMINAN SETYO PINANTI KUSTYAWAN telah dijadikan jaminan hutang oleh TURUT TERGUGAT I (PT. Azka Prasasti Indonesia) untuk dijadikan sebagai jaminan pinjaman kredit Perusahaan oleh TURUT TERGUGAT II (PT. Bank Maybank Indonesia) yang kemudian dialihkan (*dilakukan take over kredit*) pada TERGUGAT I (PT. Bank Sahabat Sampoerna) dan TERGUGAT II (Notaris CATUR VIRGO, SH.) serta dikeluarkannya Sertifikat Hak Tanggungan obyek jaminan

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 72*

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanah bangunan tersebut oleh TERGUGAT VII (BPN. Jakarta Barat) kemudian secara "diam-diam" dialihkan dan dijual belikan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT III (PT. Buana Anggana Mandura) yang dibuatkan akta jual beli dan akta pengalihan piutangnya oleh TERGUGAT IV (DEWI KUSUMAWATI, SH) dan akhirnya dengan "TANPA HAK" diajukan lelang oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT V (KPKNL Jakarta) dan akhirnya TERGUGAT VI (J. Supriyanto) ditetapkan sebagai pemenang lelang, namun dengan identitas Kartu Tanda Penduduk yang tidak jelas setelah 2 (dua) kali dipanggil melalui media oleh Pengadilan tidak ditemukan alamat tempat tinggalnya.

Begitu pula dalil PEMOHON INTERVENSI sebagai surat permohonannya yang mendalilkan sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5505/Joglo yang didasarkan dari Akta Jual Beli Nomor: 14/2018 tertanggal 18 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan RATNAWATI MOELJONO, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jakarta Selatan. PEMOHON INTERVENSI tidak menjelaskan dari PERALIHAN HAK siapa nama dan alamatnya ia membuat jual beli hingga peralihan hak tersebut didapatkan???

Apakah peralihan hak kepada PEMOHON INTERVENSI tersebut ada kaitannya dengan proses eksekusi lelang sebagaimana perkara a quo???

Dan apabila tidak ada kaitannya perolehan hak tersebut dengan proses lelang eksekusi sebagaimana gugatan a quo, maka menurut PENGGUGAT seluruh permohonan dari PEMOHON INTERVENSI tidak dapat dimasukkan ikut serta (Tussenkomst) pada gugatan a quo.;

Berdasarkan fakta-fakta kronologis perkara PENGGUGAT diatas, PEMOHON INTERVENSI tidak ada kaitannya sama sekali dengan perkara a quo dan oleh karenanya *Surat Permohonan dari PEMOHON INTERVENSI adalah TIDAK JELAS dan KABUR (Obscuur Libel)* sehingga karenanya mohon Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo menolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi PENGGUGAT merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa PENGGUGAT tetap dengan dalil gugatan PENGGUGAT semula dan menolak semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh PEMOHON INTERVENSI/ TERGUGAT INTERVENSI, kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya;
3. Bahwa dalam Nota Permohonan PEMOHON INTERVENSI pada suratnya

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 73**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tertanggal 23 Februari 2021 faktanya ditandatangani oleh Kuasa Hukum CHRISTIAN GANARDI “Tanpa Materai Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah). Akibatnya surat permohonan tersebut menjadi TIDAK SAH dan DEMI HUKUM wajib untuk DITOLAK atau setidaknya Permohonannya tersebut TIDAK DAPAT DITERIMA;

4. Bahwa faktanya Permohonan Intervensi (*Tussenkomst*) Pemohon baru diajukan pada Februari 2021, sedangkan Gugatan PENGGUGAT pada perkara a quo telah disidangkan dari 1 (satu) tahun yang lalu di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tepatnya persidangan tersebut sejak Bulan Maret 2020, sehingga menurut PENGGUGAT selain permohonan Pemohon Intervensi tidak ada kaitannya dengan kepentingan PARA TERGUGAT, PARA TURUT TERGUGAT juga telah terlalu lama jalannya persidangan pada perkara a quo, karena telah melewati berbagai tahapan persidangan, seperti:

- a. Telah melalui Tahapan PANGGILAN MEDIA I (Pertama) terhadap TERGUGAT VI, dan TURUT TERGUGAT I;
- b. Telah melalui Tahapan PANGGILAN MEDIA II (Kedua) terhadap TERGUGAT VI, dan TURUT TERGUGAT I;
- c. Telah melalui Tahapan MEDIASI oleh HAKIM MEDIATOR;
- d. Telah melalui Tahapan Pembacaan Nota Gugatan;
- e. Telah melalui Tahapan Pembacaan PERUBAHAN/ PERBAIKAN GUGATAN PENGGUGAT;
- f. Telah melalui Tahapan Jawaban Gugatan berupa Eksepsi dan Pokok Perkara dari TERGUGAT I, TERGUGAT III. TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT II.

Dan oleh karena atas dasar alasan-alasan tersebut mohon kiranya terhadap permohonan INTERVENSI PEMOHON tidak bisa digabungkan pada perkara a quo.

5. Bahwa PEMOHON INTERVENSI juga tidak menjelaskan asal haknya atas Tanah bangunan yang dimilikinya sebagaimana dalil-dalil permohonannya didapat dan diperolehnya dari siapa ???;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan PENGGUGAT diatas, PENGGUGAT menilai PEMOHON INTERVENSI bukan pihak yang terkait dalam gugatan a quo dan PEMOHON INTERVENSI tidak memiliki kepentingan yang sama dengan PENGGUGAT maupun kepentingan dari PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT, sehingga mohon

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 74*

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Majelis Hakim yang mengadili gugatan a quo menolak atau setidaknya tidak dapat menerima segala permohonan intervensi dari PEMOHON pada PUTUSAN SELA.

Menimbang, bahwa atas permohonan Penggugat Intervensi, Tergugat I melalui kuasanya mengajukan tanggapan sebagai berikut :

1. Bahwa pada persidangan hari Selasa, tanggal 23 Februari 2021, bapak Christian Ganardi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan sebagai Tergugat Intervensi dalam perkara Nomor : 303/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt dihadapan yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo.
2. Bahwa menanggapi adanya permohonan sebagai Tergugat Intervensi dari bapak Christian Ganardi sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) di atas, kami menyatakan tidak keberatan dan memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo untuk melanjutkan proses pemeriksaan pokok perkara sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, satu dan hal lain hal demi adanya kepastian hukum bagi klien kami.

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Tergugat III mengajukan tanggapannya sebagai berikut :

1. Bahwa pada persidangan hari Selasa, tanggal 23 Februari 2021, bapak Christian Ganardi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan sebagai Tergugat Intervensi dalam perkara Nomor : 303/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt dihadapan yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo.
2. Bahwa menanggapi adanya permohonan sebagai Tergugat Intervensi dari bapak Christian Ganardi sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) di atas, kami menyatakan tidak keberatan dan memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo untuk melanjutkan proses pemeriksaan pokok perkara sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, satu dan hal lain hal demi adanya kepastian hukum bagi klien kami.

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut, Tergugat V melalui kuasanya mengajukan tanggapannya sebagai berikut :

1. Bahwa sebelum menanggapi permohonan intervensi oleh pemohon intervensi perlu kami jelaskan terlebih dahulu mengenai kedudukan Tergugat V dalam perkara a quo :
  - a. Bahwa Tergugat V adalah sebuah institusi yang berada dibawah Kementerian Keuangan yang diberi kewenangan untuk melaksanakan lelang termasuk tetapi tidak terbatas pada lelang eksekusi sebagaimana diamanahkan dalam Peraturan Menteri Keuangan No 123/PMK.01/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan;

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 75**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Dalam melaksanakan tugas dan fungsi melaksanakan lelang, Tergugat V berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
  - c. Bahwa sesuai Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang "*Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*", maka kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat V dalam memeriksa berkas sebelum pelaksanaan lelang adalah kewenangan memeriksa berkas secara legal formal bukan kewenangan legal material;
  - d. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat V menerima permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat III dan dalam surat permohonannya tersebut telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016;
2. Bahwa terkait dengan permohonan intervensi dari pemohon intervensi dapat kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :
- a. Bahwa permohonan intervensi yang diajukan oleh pemohon intervensi sesuai dengan yang diuraikan dalam permohonannya adalah untuk membela kepentingannya sendiri yang mana pemohon intervensi mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa berupa sebidang tanah seluas 300 m2 berikut bangunan permanen 2 ½ lantai di atasnya, terletak di Kav. Hankam Blok X2/7 RT.001 RW.008, Joglo, Kembangan, Jakarta Barat, dengan Sertifikat Hak Milik No. 5505/Joglo;
  - b. Bahwa dengan demikian permohonan intervensi dari pemohon intervensi dikategorikan sebagai *Intervensi/Tussenkomst* yaitu intervensi berkaitan dengan adanya kepentingan dari pemohon intervensi yang terganggu dimana pemohon intervensi tidak memihak (bergabung) dengan Penggugat ataupun Para Tergugat melainkan membela dan mempertahankan kepentingannya yang terganggu tersebut;
  - c. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata adanya intervensi didasarkan pada ketentuan *Reglement op de Recht Vordering (Rv)* yaitu Pasal 279 Rv dan Pasal 280 Rv yang menyebutkan bahwa permohonan intervensi dapat diajukan selambat-lambatnya sebelum atau pada waktu kesimpulan terakhir;
  - d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat V pada prinsipnya tidak keberatan dengan permohonan intervensi yang diajukan oleh pemohon intervensi;

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 76**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menerima permohonan intervensi dari pemohon intervensi atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Turut Tergugat II melalui kuasanya mengajukan tanggapan secara lisan, bahwa tidak keberatan Christian Ganardi bergabung dalam perkara Nomor 303/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt sebagai Penggugat Intervensi ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat Kelas IA Khusus menjatuhkan putusan sela tanggal 27 April 2021 Nomor **303/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt** yang amarnya sebagai berikut :

## Mengadili

- Menolak tanggapan eksepsi dari para Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dan II ;
- Mengabulkan permohonan Intervensi Pemohon Intervensi ;
- Memperkenankan Pemohon Intervensi untuk memasuki perkara A quo guna membela kepentingannya sendiri (Tussenkomst) dengan berkedudukan sebagai Penggugat Intervensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Sela yang pada pokoknya mengizinkan Penggugat Intervensi menjadi pihak dalam perkara ini, maka persidangan dilanjutkan;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 11 Februari 2021 terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V, dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik tertanggal 29 Juni 2021 terhadap Replik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat intervensi dengan surat gugatan intervensi tanggal 24 Mei 2021, pada pokoknya sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar dan alasan diajukannya Gugatan Intervensi (Tussenkomst) dalam Perkara **Reg. 303/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt**, adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)** semula adalah Pihak Ketiga yang bukan sebagai pihak dalam Perkara **No. 303/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Bar**, akan tetapi sangat berkepentingan untuk masuk sebagai Pihak dalam perkara a-quo, guna membela serta mempertahankan hak dan kepentingan hukumnya atas bidang tanah yang sedang diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;
2. Bahwa, diajukannya gugatan a-quo oleh Penggugat yang mana obyek gugatan a-quo menyangkut status hukum atas kepemilikan atas tanah yang dihaki

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 77*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sah oleh **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)**, sehingga DEMI HUKUM ('IPSO JURE') **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)** mempunyai **kepentingan untuk membela / mempertahankan haknya sendiri**. Yang mana hak atas tanah tersebut dilalui sesuai ketentuan undang-undang ;

3. Bahwa, **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)** adalah Pemilik dan/atau yang paling berhak atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 5505/Joglo, seluas 300 M2, Surat Ukur, tanggal 30 September 2013, Nomor 00188/2013, yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat, setempat dikenal dengan Kaveling Hankam Blok X2 No. 7, tertulis dan terdaftar atas nama **CHRISTIAN GANARDI**, yang diperoleh berdasarkan hukum dan ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 14/2018, tanggal 18 Oktober 2018, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kerja Kota Administrasi Kota Jakarta Barat, Ratnawati Moeljono, SH ;

4. Bahwa, Obyek Jual Beli tersebut diperoleh **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)** dari Tergugat VI (J. Supriyanto) selaku pemenang lelang atas obyek a-quo sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 334/2016, tanggal 14 Juli 2016, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Jakarta IV ;

5. Bahwa, obyek perkara yang diperoleh atas tanah a-quo telah sesuai dengan ketentuan undang-undang, sehingga **Penggugat Intervensi** adalah Pembeli yang bertitik baik harus dilindungi undang-undang sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung :

- **No. 521/K/SIP/1958, tanggal 26 Desember 1958, yang berbunyi : Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;**

**Hal yang sama juga telah dijelaskan oleh Mahkamah Agung dalam Surat Edaran MA No.7/2012, yang dalam butir ke IX dirumuskan**

"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli bertitik baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak...."

6. Bahwa, oleh karena kepemilikan atas tanah aquo oleh Pemohon Intervensi dilakukan dengan ketentuan-ketentuan serta syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam PP 94/1997, harga jual-beli tanah telah disepakati penjual dan pembeli dan jual belinya dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang serta dilakukan dan dilaksanakan atas dasar prinsip kepercayaan (*trust*) dan itikad baik Pembeli membayar harga tanah sesuai dengan kesepakatan Penjual dan Pembeli ;

7. Bahwa, proses kepemilikan atas obyek gugatan tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 78*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perolehan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 5505/Joglo, adalah sah secara hukum. Bahwa, dalil-dalil Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik adalah tidak benar dan sumir dan patut dipertanyakan, sebab tanah tersebut adalah milik CHRISTIAN GANARDI **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)**; mohon Periksa Sertipikat Hak Milik No. 5505/Joglo, dengan jelas tertulis dan terdaftar atas nama CHRISTIAN GANARDI ;

8. Bahwa, oleh karena perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut dilakukan **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)** dengan alas hak yang sah, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo agar memerintahkan Penggugat mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 5505/Joglo, kepada **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)**, tanpa beban dan bebas dari sitaan maupun hak-hak lain yang perolehannya bertentangan dengan undang-undang ;

9. Bahwa, oleh karena tanah dan bangunan a-quo yang hingga saat ini dikuasai/ditempati tanpa hak yang sah oleh Penggugat, maka **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)** sangat dirugikan baik secara materil maupun Immateril. Bahwa, sesuai KETENTUAN HUKUM PERDATA secara jelas dan tegas merumuskan bentuk perbuatan yang dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum (**ONRECTHS MATIGEDAAD**), baik dikarenakan adanya unsur kesengajaan maupun unsur kelalaian yang menyebabkan kerugian bagi orang lain, dikutip rumusannya :

- **Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan :**

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”

- **Pasal 1366 KUH Perdata menyatakan pula :**

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kekuranghati-hatiannya.”

10. Bahwa, oleh karena pengusaan tanah dan bangunan a-quo tanpa hak masih dilakukan oleh Penggugat, maka **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)** telah menegur Penggugat dengan mengirimkan Somasi tanggal 4 Nopember 2020, No. 55/S/XI/HG&R/2020, yang pada intinya **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)** menegaskan agar Penggugat mengosongkan/ menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)** ;

11. Bahwa, atas tindakan Penggugat yang dengan sengaja menguasai/menempati tanah a-quo tanpa hak, maka unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh penggugat sudah sangat nyata yang

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 79*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebabkan dan mengakibatkan kerugian kepada **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)**, yang jika dirumuskan sebagai berikut :

a. Unsur : ADANYA PERBUATAN

Bahwa, perbuatan yang menempati tanah a-quo yang dengan sengaja maupun tidak sengaja yang perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian bagi orang lain ;

b. Unsur : MELAWAN HUKUM

Bahwa, perbuatan tersebut dilakukan dengan sadar dan melawan hukum dan bertentangan dengan undang-undang yang berlaku ;

c. Unsur : KESALAHAN / KELALAIAN

Perbuatan menempati/menguasai tanah dan bangunan a-quo yang dilakukan Penggugat tersebut murni sebagai akibat kelalaian (*NEGLIGENCE*) dan atau kecerobohan dan atau kesalahan Penggugat. Dalam diri Penggugat tidak terdapat hal-hal yang menghapuskan kesalahan dan atau kelalaian tersebut, baik karena adanya unsur memaksa maupun unsur lainnya sebagai alasan pembenar, pemaaf, maupun penghapusan kesalahan. Dengan kata lain, Penggugat secara hukum mampu mempertanggung-jawabkan perbuatannya dihadapan hukum, khususnya terhadap **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)** ;

d. Unsur : ADANYA KERUGIAN

Bahwa, akibat penguasaan tanah dan bangunan milik **Penggugat Intervensi (Tussenkomst)** dapat mengakibatkan Kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan penggugat dapat diperhitungkan secara JELAS, baik yang bersifat materil maupun immaterial.

**12.** Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas sebagai unsur perbuatan melawan hukum (*onrechts matigedaad*) yang diuraikan diatas, maka sesuai **asas dan hukum positif** dalam gugatan perbuatan melawan hukum dalam arti luas, sebagaimana normanya dirumuskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata maupun Yuriprudensi, maka Penggugat secara hukum wajib untuk membayar segala kerugian yang ditimbulkan bagi Tergugat Intervensi (Tussenkomst) baik kerugian materil yang aktual maupun kerugian idil /moril/immateril. Khusus ganti rugi sesuai hukum yang berlaku, mengacu pada ketentuan pasal 1243 KUH perdata dengan komponen : biaya, rugi dan bunga (*kosten, schaden en interesten*) ;

**13.** Bahwa, konsepsi Perbuatan Melawan Hukum (*TORT*) sejatinya dipahami bukan saja melanggar UU Ex. Pasal 1365 KUH Perdata, akan tetapi sesuai ARRESTNYA, perbuatan tersebut : **(a) perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, dan (b) melanggar hak subyektif orang lain, tetapi juga (c) perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaedah yang mengatur tata susila, (d) kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang**

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 80



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat ;

14. Bahwa, akibat perbuatan Penggugat yang menguasai dan menempati tanah milik Penggugat Intervensi (Tussenkomst) tanpa hak yang seyogyanya tanah tersebut dapat dimanfaatkan, akan tetapi akibat tindakan Penggugat yang menempati tanah a-quo, maka keuntungan yang diharapkan tidak dapat dinikmati, sehingga Penggugat Intervensi (Tussenkomst) mengalami kerugian materil dan kerugian Immateril ;

15. Bahwa, perbuatan melawan hukum (*onrechts matigedaad*) yang dilakukan Penggugat dengan menempati/menguasai tanah dan bangunan a-quo sejak tanggal 18 Oktober 2018 hingga gugatan ini didaftarkan yang jika tanah a-quo disewakan/dimanfaatkan dengan biaya sewa setiap bulan RP. 20.000.000,- (duapuluh juta rupiah) maka keuntungan yang diharapkan adalah:

- KERUGIAN MATERIL :

Kerugian yang seharusnya dinikmati yaitu jika tanah dan bangunan a-quo disewakan maka keuntungan yang diharapkan sebesar Rp. 20.000.000 x 30 bulan = Rp. 600.000.000,- (enamratus juta rupiah)

Kerugian sebagai akibat adanya upaya hukum yang harus dihadapi **Penggugat Intervensi (*Tussenkomst*)** sehingga harus mengeluarkan biaya-biaya untuk menyelamatkan tanah dan bangunan a-quo sampai dengan saat saat ini biaya yang dikeluarkan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

- KERUGIAN IMMATERIL :

Kerugian sebagai akibat terkurasnya waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengurus permasalahan ini, terlebih lagi hilangnya kepercayaan rekan bisnis sehubungan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi jikapun diperhitungkan maka nilainya *equivalen* sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).

16. Bahwa, agar gugatan Intervensi ini tidak sia-sia (*illusoir*) maka sekiranya PATUT dan LAYAK agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Obyek sengketa tersebut baik tetap maupun bergerak, sebagaimana dimaksudkan Pasal 227 HIR / Pasal 207 ayat (3) RBg, sehingga ada jaminan dikemudian hari Penggugat maupun orang lain yang dengan sengaja mencari keuntungan dari tanah a-quo agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan manakala putusannya berkekuatan hukum tetap (*In Kracht van Gewidjsde*) ; Permohonan Sita Jaminan mana akan diajukan secara tersendiri dalam proses pemeriksaan perkara ini ;

17. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas sebagai unsur perbuatan melawan hukum (*onrechts matigedaad*) yang diuraikan diatas, maka sesuai **asas**

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 81*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan hukum positif yang dianut di bidang gugatan perbuatan melawan hukum dalam arti luas, sebagaimana normanya dirumuskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata maupun Yuriprudensi, maka Penggugat secara hukum wajib untuk membayar segala kerugian yang ditimbulkan bagi Penggugat Intervensi (*Tussenkomst*) baik kerugian materil yang aktual maupun kerugian idil /moril/immateril. Khusus ganti rugi sesuai hukum yang berlaku, mengacu pada ketentuan pasal 1243 KUH perdata dengan komponen : biaya, rugi dan bunga (*kosten, schaden en interesten*);

**18.** Bahwa, konsepsi Perbuatan Melawan Hukum (*TORT*) sejatinya dipahami bukan saja melanggar UU Ex. Pasal 1365 KUH Perdata, akan tetapi sesuai ARRESTNYA, perbuatan tersebut : **(a) perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, dan (b) melanggar hak subyektif orang lain, tetapi juga (c) perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaedah yang mengatur tata susila, (d) kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat.**

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara demi hukum agar memutuskan dan menyatakan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi (*Tussenkomst*) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Intervensi (*Tussenkomst*) adalah Pemilik dan/atau yang paling berhak atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 5505/Joglo, seluas 300 M2, Surat Ukur, tanggal 30 September 2013, Nomor 00188/2013, yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat, setempat dikenal dengan Kaveling Hankam Blok X2 No. 7, tertulis dan terdaftar atas nama **CHRISTIAN GANARDI** ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat/Tergugat Intervensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum Penggugat atau siapa saja yang menguasai, menempati, memperoleh tanah tersebut dengan melawan hak untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat Intervensi (*Tussenkomst*) (**CHRISTIAN GANARDI**) ;
5. Menghukum para Tergugat/para Tergugat Intervensi dan Turut Tergugat/para Turut Tergugat Intervensi untuk tunduk dan taat atas putusan a-quo ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*deden verzet*) banding dan kasasi ;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dari perkara a-quo

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 82*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Intervensi, Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban terhadap Gugatan Intervensi tertanggal 31 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V dan Penggugat Intervensi melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 17 September 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat Intervensi, Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V, melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik, masing-masing tertanggal 5 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi buku tanah SHM No. 5505 atas nama Setyo Pinanti Kustyawan dengan luas 300 M<sup>2</sup>, selanjutnya disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai asli surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan tahun 2014 atas nama Setyo Pinanti Kusytywawan, selanjutnya disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai asli surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan tahun 2016 atas nama Setyo Pinanti Kusytywawan, selanjutnya disebut sebagai bukti P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi surat izin usaha perdagangan (IUP) menengah Nomor 01572-03/PM1.824.271 dengan nama perusahaan PT. AZKA PRASASTI INDONESIA tertanggal 27 April 2011, selanjutnya disebut sebagai bukti P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi akta perjanjian kredit nomor 01 tertanggal 3 April 2012 yang dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Mahmud Said.,SH , selanjutnya disebut sebagai bukti P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi surat permohonan pelunasan pinjaman a.n PT. Azka Prasast Indonesia tertanggal 10 Juli 2013, selanjutnya disebut sebagai bukti P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi surat pemberitahuan persetujuan kredit (SPPK) Nomor. 017/BSS/MKT/VII/13 tertanggal 10 Juli 2013, selanjutnya disebut sebagai bukti P-7;
8. Fotokopi sesuai asli tabel rekening koran atas pembayaran bunga pinjaman bulan Agustus 2013 atas nama Purwaning Kustyawan dengan pihak PT. Bank Sahabat Sampoerna , selanjutnya disebut sebagai bukti P-8;

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 83**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

9. Fotokopi sesuai asli tabel rekening koran atas pembayaran bunga pinjaman bulan September 2013 atas nama Purwaning Kustyan dengan pihak PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai bukti P-9;
10. Fotokopi sesuai asli tabel rekening koran atas pembayaran bunga pinjaman bulan Oktober 2013 atas nama Purwaning Kustyan dengan pihak PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai bukti P-10;
11. Fotokopi sesuai asli tabel rekening koran atas pembayaran bunga pinjaman bulan November 2013 atas nama Purwaning Kustyan dengan pihak PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai bukti P-11;
12. Fotokopi sesuai asli tabel rekening koran atas pembayaran bunga pinjaman bulan Desember 2013 atas nama Purwaning Kustyan dengan pihak PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai bukti P-12;
13. Fotokopi sesuai asli tabel rekening koran atas pembayaran bunga pinjaman bulan Februari 2014 atas nama Purwaning Kustyan dengan pihak PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai bukti P-13;
14. Fotokopi sesuai asli tabel rekening koran atas pembayaran bunga pinjaman bulan Maret 2014 atas nama Purwaning Kustyan dengan pihak PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai bukti P-14;
15. Fotokopi dari fotokopi tabel rekening koran atas pembayaran bunga pinjaman bulan Mei 2014 atas nama Purwaning Kustyan dengan pihak PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai bukti P-15;
16. Fotokopi dari fotokopi tabel rekening koran atas pembayaran bunga pinjaman bulan Juni 2014 atas nama Purwaning Kustyan dengan pihak PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai bukti P-16;
17. Fotokopi dari fotokopi tabel rekening koran atas pembayaran bunga pinjaman bulan Juli 2014 atas nama Purwaning Kustyan dengan pihak PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai bukti P-17;
18. Fotokopi sesuai asli tabel rekening koran atas pembayaran bunga pinjaman bulan Agustus 2014 atas nama Purwaning Kustyan dengan pihak PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai bukti P-18;
19. Fotokopi sesuai asli tabel rekening koran atas pembayaran bunga pinjaman bulan September 2014 atas nama Purwaning Kustyan dengan pihak PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai bukti P-19;

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 84*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

20. Fotokopi dari fotokopi surat pernyataan pelunasan atas nama Purwaning Kustiyawan tertanggal 11 Agustus 2014 , selanjutnya disebut sebagai bukti P-20;
21. Fotokopi dari fotokopi surat laporan ringkasan hasil penilaian property No. 81/LR06022015 tertanggal 16 Februari 2016 yang dikeluarkan dari kantor jasa penilai publik Kampionus Roman.,SE , selanjutnya disebut sebagai bukti P-21;
22. Fotokopi dari fotokopi surat pemberitahuan pengalihan tagihan (cessie) no.09/47/BSS/SAM/V/2015 tertanggal 4 Mei 2015 yang dikeluarkan oleh Bank Sampoerna , selanjutnya disebut sebagai bukti P-22;
23. Fotokopi hasil printout tentang hubungan PT. BANK SAHABAT SAMPOERNA dengan PT. BUANA ANGGANA MANDURA , selanjutnya disebut sebagai bukti P-23;
24. Fotokopi hasil printout tentang BI Checking milik Setyo Pinanti Kustiyawan tertanggal 26 Maret 2015 , selanjutnya disebut sebagai bukti P-24;
25. Fotokopi hasil printout tentang BI Checking milik Setyo Pinanti Kustiyawan tertanggal 28 Februari 2015 , selanjutnya disebut sebagai bukti P-25;
26. Fotokopi sesuai asli surat pemberitahuan dari kuasa PT. Buana Anggana ManduraNo. 016/CC/BAM/I/16 tertanggal 1 Februari 2016 , selanjutnya disebut sebagai bukti P-26;
27. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman kedua lelang eksekusi dari KPKNL Jakarta IV tertanggal 25 Juli 2016 , selanjutnya disebut sebagai bukti P-27;
28. Fotokopi dari fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 334/2016 tertanggal 14 Juli 2016 selanjutnya disebut sebagai bukti P-28;
29. Fotokopi dari fotokopi surat keterangan No. KET.47/WKN.0/KNL.04/2016 tertanggal 26 Juli 2016, selanjutnya disebut sebagai bukti P-29;
30. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa antara J. Supriyanto dengan Dani Umar tertanggal September 2016, selanjutnya disebut sebagai bukti P-30;
31. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli No. 14/2018 yang dikeluarkan oleh PPAT Ratnawati Moeljono.,SH, selanjutnya disebut sebagai bukti P-31;
32. Fotokopi sesuai asli relaas panggilan tegoran/aanmaning Nomor 30/2017 Eks. Jo. No. 334/2016 tertanggal 16 November 2017, selanjutnya disebut sebagai bukti P-32;
33. Fotokopi dari fotokopi Penetapan Nomor 30/2017 Eks. Jo. No. 334/2016 tertanggal 5 April 2019, selanjutnya disebut sebagai bukti P-33;
34. Fotokopi dari fotokopi Bukti Jawaban PT. Bank Maybank Indonesia tertanggal 8 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti P-34;

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 85**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

35. Fotokopi sesuai asli Akta Jual beli No. 170/ keb. Jeruk/1992 tertanggal 6 November 1992, dikeluarkan oleh Muhani Salim SH Notaris, selanjutnya disebut sebagai bukti surat P-35;

36. Fotokopi dari fotokopi kartu keluarga No. 3173082408100007 dengan nama kepala keluarga Purnawaning Kustyan, selanjutnya disebut sebagai bukti surat P-36;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-4, P-5, P-6, P-7, P-15, P-16, P-17, P-20, P-21, P-22, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31, P-33, P-34, dan P-36 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan bukti P-23, P-24 dan P-25 berupa fotokopi dari hasil printout, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan sebagai berikut :

## 1. Saksi SOLIHIN;

- Bahwa Saksi bekerja dari tahun 2010-2013 di Turut Tergugat I;
- Bahwa Saksi bekerja Sebagai asisten file yang bertugas menjilid dan memfile;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Turut Tergugat I mengajukan pinjaman uang ke Turut Tergugat II karena diceritakan oleh bagian administrasi Turut Tergugat I, kalau Turut Tergugat I mengajukan pinjaman uang untuk modal usaha ke Turut Tergugat II dan Saksi dengar sekitar di tahun 2012;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa yang datang ke kantor Turut Tergugat I adalah Turut Tergugat II Dari informasi dari administrasi Turut Tergugat I, karena ada transaksi dari Turut Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak Tahu tempat tinggal siapa yang menjadi tanggungan atau jaminan tersebut;
- Bahwa Saksi keluar dan sudah tidak bekerja lagi dengan Turut Tergugat I Tahun 2013;
- Bahwa Saksi mengenal Bukti P-4, karena Saksi bekerja disana;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau sekarang Turut Tergugat II dahulu BII, lalu sepengetahuan saksi Turut Tergugat II pernah berkunjung ke Turut Tergugat I perihal pinjaman atau kredit, namun Saksi tidak ingat ada berapa kali datangnya;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau yang datang itu Turut Tergugat II karena mengetahui informasi dari bagian administrasi;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 86



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-5, dan Saksi pernah memfilekannya, dan mengenai isinya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-6, dan Saksi pernah memfilekannya, dan mengenai isinya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-7, dan Saksi pernah memfilekannya, dan mengenai isinya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau anggunannya adalah tempat tinggal, namun Saksi tidak mengetahui tempat tinggal siapa yang dijadikan anggunan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa anggunan tersebut masuk atau tidak ke dalam asset perusahaan;
- Bahwa Saksi tidak pernah memfilekan jaminan atau anggunan tersebut ;
- Bahwa tugas Saksi saat masih bekerja di Turut Tergugat I sebagai asisten file;
- Bahwa hubungan Saksi dengan administrasi adalah menjilid dan memfile;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal perjanjian tersebut, karena Saksi hanya memfilekan saja;
- Bahwa Saksi mengetahui siapa direktur dari Turut Tergugat I, yakni Bapak Anggoro selaku direkturnya;
- Bahwa sekarang Saksi bekerja sebagai buruh harian lepas
- Bahwa Saksi mengetahui perihal kerjasama Turut Tergugat I dengan Penggugat, namun sekarang sudah tidak;
- Bahwa Saksi berhenti bekerja dengan Turut Tergugat I, di pertengahan tahun 2013, lalu sekarang Saksia bekerja di kampung;
- Bahwa Saksi mengetahui Bukti P-7 adalah perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I, namun dokumen tersebut pernah disimpan di kantor Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, baik Penggugat, Para Tergugat, dan Penggugat Intervensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

## 2. Saksi MUSLIMIN;

- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat Intervensi;

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 87*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi ada permasalahannya yaitu Penggugat ada pinjaman modal usaha ke Tergugat I;
- Bahwa Penggugat Intervensi meminta Penggugat untuk menyerahkan rumah yang berlokasi di Kav. Hankam Blok X2/7 Rt 001 Rw 008 Kel Joglo Kec.Kembangan Jakarta Barat;
- Bahwa rumah yang berlokasi di Kav. Hankam Blok X2/7 Rt 001 Rw 008 Kel Joglo Kec.Kembangan Jakarta Barat yang menempatinya yaitu Keluarga Penggugat dan saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemenang lelang tersebut, namun mengetahui adanya lelang di tahun 2016;
- Bahwa setahu saksi, ada ormas datang kerumah Penggugat sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama di tahun 2015 dan yang kedua ditahun yang sama namun berbeda bulan saja;
- Bahwa setahu saksi, ada TNI yang datang kerumah sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama di tahun 2018 dan yang kedua ditahun yang sama namun berbeda bulan;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat VI, namun saksi pernah mendengar namanya;
- Bahwa perihal pinjaman Penggugat ke Tergugat I saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Tergugat VI bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat Intervensi pernah bertemu dengan Penggugat, terkait masalah rumah dengan luas kurang lebih 300M<sup>2</sup>, itu berupa tanah berikut bangunan;
- Bahwa saksi pernah melihat dan mendengar kalau karyawan BRI datang di tahun 2016 bilangny mau mentakeover hutang Penggugat yang ada di Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui bukti P-35;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-36;
- Bahwa saksi digaji oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tinggal di rumah Penggugat sejak tahun 2012;
- Bahwa saksi mengetahui ada masalah perbankan dengan Tergugat I perihal objek rumah tersebut;
- Bahwa permasalahan itu ada sejak tahun 2014;
- Bahwa Penggugat Intervensi datang bersama istrinya;
- Bahwa Penggugat Intervensi dan istrinya datang kerumah Penggugat meminta untuk menyerahkan rumahnya Penggugat kepada mereka;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 88

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat Intervensi meminta rumah tersebut dikarenakan memenangkan lelang atas rumah tersebut pada tahun 2014;
- Bahwa saat itu Penggugat menolak, seingat saya Penggugat mau mempertahankan rumahnya tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa hubungannya Penggugat dengan Tergugat VI;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa hubungannya Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-1;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-2;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-3;
- Bahwa pajak rumah tersebut atas nama Setyo Pinanti Kustyan;
- Bahwa Setyo Pinanti Kustyan adalah istri dari Purnawaning Kustyan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perolehannya rumah tersebut darimana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi, ada ormas dan TNI yang datang kerumah untuk menegosiasi perihal rumah tersebut namun tidak ada titik temunya;
- Bahwa tidak ada eksekusi terhadap rumah tersebut;
- Bahwa saksi terhadap bukti P-20 tersebut hanya kenal nama dari Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-21;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-22;
- Bahwa saksi pernah melihat surat peralihan tersebut kurang lebih di tahun 2015 dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tau arti surat cessi, namun saksi pernah dijelaskan bahwa hal tersebut merupakan over kredit dari Tergugat I ke BRI;
- Bahwa untuk bukti P-21 nominalnya saksi tidak mengetahuinya, namun saya pernah tahu dari staf BRI yang datang kerumah tersebut untuk menganalisis rumah tersebut dan kira-kira ditaksir kurang lebih Rp3.000.000.0000 (tiga milyar rupiah);
- Bahwa pihak BRI sudah 2 (dua) kali datang;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita ke saksi, kalau BRI mau menutup hutang Penggugat yang ada di Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Turut Tergugat I;
- Bahwa yang menguasai rumah tersebut adalah Penggugat;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 89



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa rumah tersebut atas nama perusahaan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa rumah tersebut dijamin ke Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Penggugat punya pinjaman ke Tergugat I;
- Bahwa kondisi rumah tersebut masih  $\frac{1}{2}$  jadi karena masih direnovasi sejak tahun 2012;
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sebagai penjaga rumah tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, baik Penggugat, Para Tergugat, dan Penggugat Intervensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

### 3. Saksi ANDHIE AZIS;

- Bahwa saksi sebagai Ketua RT masih aktif dari tahun 2017 diwilayah obyek rumah Penggugat;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Penggugat beda 5 (lima) kavling;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada ormas atau TNI datang kerumah Penggugat, namun saksi tidak pernah melihat langsung;
- Bahwa setahu saya ada tembusan surat dari firma hukum namun saksi tidak membaca isinya dn ditujukan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat Intervensi;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat VI, namun hanya tahu saja;
- Bahwa saksi belum pernah melihat bukti P-35;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-36;
- Bahwa benar Penggugat adalah warga diwilayah saksi;
- Bahwa benar Penggugat aktif pada tahun 1998 Penggugat dan saksi aktif di paguyuban di lingkungan;
- Bahwa setahu saya rumah tersebut atas nama Setyo Pinanti Kustyan, istri dari Purnawaning Kustyan;
- Bahwa saksi mengetahui pajak rumah tersebut atas nama Setyo Pinanti Kustyan sudah 2 (dua) tahun lalu PBB masih atas nama Setyo Pinanti Kustyan;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-1;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-2;
- Bahwa saksi mengetahui P-3;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT, Halaman 90

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut atas nama Setyo Pinanti Kustyanan dikarenakan PBB tersebut tercantum nama Setyo Pinanti Kustyanan dan untuk pajak dibawah Rp 5.000.000 (lima juta rupiah) itu melalui RT dan diserahkan ke warga saksi;
- Bahwa saksi mengetahui nilai tanah diwilayah tersebut kurang lebih Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) itu nilai tanahnya saja belum berikut bangunan per meternya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pihak BRI datang ke rumah tersebut;
- Bahwa saksi belum pernah didatangi ormas atau TNI;
- Bahwa setahu saksi ada somasi dari LBH yang namanya saksi tidak ingat, namun saya mengetahui ada tanda tangan dari Kelurahan Kembangan, padahal seharusnya Kelurahan Joglo;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat I;
- Bahwa benar dari dahulu Penggugat menetap di rumah tersebut;
- Bahwa saksi sudah pernah masuk ke rumah tersebut dengan kondisi rumah pada tahap pembangunan atau renovasi;
- Bahwa rumah tersebut masih direnovasi sejak tahun 2016 sampai sekarang belum selesai;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan tanah dan bangunan tersebut hanya mengetahui dari PBB saja;
- Bahwa saksi mengenal saksi I yang sudah bekerja kurang lebih 8 (delapan) tahun dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, baik Penggugat, Para Tergugat, dan Penggugat Intervensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. *Fotokopi dari fotokopi akta perjanjian kredit No.09 tanggal 12 Juli 2013 yang dikeluarkan oleh notaries H. Zamri.,SH.,MH, selanjutnya disebut sebagai T.1-1;*
2. *Fotokopi dari fotokopi sertifikat SHM No.5505 Kel. Joglo seluas 300 M<sup>2</sup> ats nama Setyo Pinanti Kustyanan , selanjutnya disebut sebagai T.1-2;*
3. *Fotokopi dari fotokopi Surat kuasa membebaskan hak tanggungan No.23 yang dikeluarkan oleh PPAT H. Zamri.,SH.,MH, selanjutnya disebut sebagai T.1-3;*
4. *Fotokopi dari fotokopi Akta pemberian Hak tanggungan No. 73/2013 yang dikeluarkan oleh PPAT Catur Virgo.,SH, selanjutnya disebut sebagai T.1-4;*

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 91**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

5. Fotokopi dari fotokopi sertifikat hak tanggungan No. 13995/2013 atas nama PT. BuanaAnggana Mandura tertanggal 6 November 2013, selanjutnya disebut sebagai T.1-5;

6. Fotokopi dari fotokopi surat peringatan I No. 09/124/BSS/SAM/XI/13 tertanggal 12 November 2013 dari PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai T.1-6;

7. Fotokopi dari fotokopi surat peringatan II No. 09/148/BSS/SAM/XII/13 tertanggal 3 Desember 2013 dari PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai T.1-7;

8. Fotokopi dari fotokopi surat peringatan III No. 09/006/BSS/SAM/II/14 tertanggal 16 Januari 2014 dari PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai T.1-8;

9. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Jual Beli Piutang No.3 tertanggal 13 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Noaris Dewi Kusumawati.,SH, selanjutnya disebut sebagai T.1-9;

10. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Pengalihan Hak Atas Pitang (Cessie) Nomor 04 tertanggal 13 Oktober 2014, selanjutnya disebut sebagai P-10;

11. Fotokopi dari fotokopi surat pemberitahuan pengalihan tagihan (cessie) No. 09/547/BSS/SAM/V/2015 tertanggal 4 Mei 2015, selanjutnya disebut sebagai T.1-11;

12. Fotokopi dari fotokopi surat permohonan bantuan menghadirkan saksi No B/1196/VI/Res.1.11/2020/Ditreskrimum tertanggal 18 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai T.1-12;

13. Fotokopi dari fotokopi surat perintah penghentian penyelidikan No. Sppp/226/X/2000/Ditreskrimum tertanggal 1 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai T.1-13;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, T1-1 sampai dengan T.1-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat III mengajukan bukti surat sebagai berikut :

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 92**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Jual Beli Piutang No.3 tertanggal 13 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Noaris Dewi Kusumawati.,SH, selanjutnya disebut sebagai T.III-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Jual Beli Piutang No.4 tertanggal 13 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Noaris Dewi Kusumawati.,SH, selanjutnya disebut sebagai T.III-2;
3. Fotokopi dari fotokopi surat pemberitahuan pengalihan tagihan (cessie) No. 09/547/BSS/SAM/V/2015 tertanggal 4 Mei 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Sahabat Sampoerna, selanjutnya disebut sebagai T.III-3;
4. Fotokopi dari fotokopi surat peringatan I No. 022/IIM/CC/BAM/V/15 tertanggal 12 Mei 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Buana Anggana Mandura, selanjutnya disebut sebagai T.III-4;
5. Fotokopi dari fotokopi surat peringatan II No. 059/CC/BAM/V/15 tertanggal 21 Mei 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Buana Anggana Mandura, selanjutnya disebut sebagai T.III-5;
6. Fotokopi dari fotokopi surat peringatan III No. 072/CC/BAM/VI/15 tertanggal 1 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Buana Anggana Mandura, selanjutnya disebut sebagai T.III-6;
7. Fotokopi dari fotokopi laporan ringkas hasil penilaian property a.n Purnawaning tertanggal 3 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Toto Suharto & Rekan, selanjutnya disebut sebagai T.III-7;
8. Fotokopi dari fotokopi permohonan penetapan jadwal lelang dan rekomendasi SKPT No.83/CC/BAM/VI/15 tertanggal 17 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Buana Anggana Mandura, selanjutnya disebut sebagai T.III-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Penetapan hal.tanggal lelang No. S.4076/WKN.07/KNL.04/2015 tertanggal 15 Juli 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV, selanjutnya disebut sebagai T.III-9;
10. Fotokopi dari fotokopi copy surat penetapan jadwal lelang No. S.4076/WKN.07/KNL.04/2015 tertanggal 28 Juli 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Buana Anggana Mandura No. 123/CC?BAM/VII/15, selanjutnya disebut sebagai T.III-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 29 Juli 2015, selanjutnya disebut sebagai T.III-11;
12. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman kedua Hak Tanggungan tertanggal 13 Agustus 2015, selanjutnya disebut sebagai T.III-12;
13. Fotokopi sesuai asli salinan risalah lelang No. 286/2015 tertanggal 27 Agustus 2015, selanjutnya disebut sebagai T.III-13;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 93

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

14. Fotokopi dari fotokopi permohonan penetapan jadwal lelang ulang No. 165/CC/BAM/IX/15 tertanggal 14 September 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Buana Anggana Mandura, selanjutnya disebut sebagai T.III-14;
15. Fotokopi dari fotokopi penetapan hari/tanggal lelang ulang No. S.21/WKN.07/KNL.04/2015 tertanggal 12 Oktober 2015, yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV selanjutnya disebut sebagai T.III-15;
16. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman pertama Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 27 Agustus 2015, selanjutnya disebut sebagai T.III-16;
17. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman kedua Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 15 Oktober 2015, selanjutnya disebut sebagai T.III-17;
18. Fotokopi dari fotokopi salinan risalah lelang No. 390/2015 tertanggal 22 Oktober 2015, selanjutnya disebut sebagai T.III-18;
19. Fotokopi dari fotokopi permohonan penetapan jadwal lelang dan rekomendasi SKPT No.002/CC/BAM/II/16 tertanggal 8 Januari 2016, selanjutnya disebut sebagai T.III-19;
20. Fotokopi dari fotokopi Penetapan hari/tanggal lelang NO. S.516/WKN.07/KNL.04/2016 tertanggal 27 Januari 2015, selanjutnya disebut sebagai T.III-20;
21. Fotokopi dari fotokopi copy surat penetapan jadwal lelang No. S-516/WKN.07/KNL04/2016 tertanggal 1 Februari 2016 dengan No.016CC/BAM/II/16, selanjutnya disebut sebagai T.III-21;
22. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman pertama Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 2 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai T.III-22;
23. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman kedua Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 17 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai T.III-23;
24. Fotokopi sesuai asli Pengumuman salinan risalah lelang No.110/2016 tertanggal 02 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai T.III-24;
25. Fotokopi sesuai asli laporan penilaian ringkas propesti (rumah tinggal) atas nama Bapak Purnawaning tertanggal 10 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai T.III-25;
26. Fotokopi dari fotokopi Permohonan penetapan jadwal lelang dan rekomendasi SKPT No. 53/CC/BAM/IV/16 tertanggal 11 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai T.III-26;
27. Fotokopi dari fotokopi penetapan hari/tanggal lelang NO. S-2822/WKN7/KNL.04/2016 tertanggal 30 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai T.III-27;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 94

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

28. Fotokopi dari fotokopi pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan tertanggal 15 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai T.III-28;
29. Fotokopi dari fotokopi pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan tertanggal 30 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai T.III-29;
30. Fotokopi sesuai asli risalah lelang No. 334/206 tertanggal 14 Juli 2016, selanjutnya disebut sebagai T.III-30;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-12 T.III-14 sampai dengan T.III-23 dan T.III-26 sampai dengan T.III-29 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat V mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai asli permohonan pentapan jadwal lelang dan rekomendasi SKPT No. 053/CC/BAM/V/16 tertanggal 11 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-1;
2. Fotokopi dari fotokopi akta perjanjian kredit nomor.09 tertanggal 12 Juli 2013 yang dikeluarkan notaries H. Zamri.,SH.,MH, selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-2;
3. Fotokopi dari fotokopi perjanjian jual beli piutang No.03 tertanggal 13 Oktober 2014 yang dikeluarkan Notaris Dewi Kusumawati.,SH selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-3;
4. Fotokopi dari fotokopi perjanjian pengalihan hak atas piutang (cessie) No.03 tertanggal 13 Oktober 2014 yang dikeluarkan Notaris Dewi Kusumawati.,SH selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5505 Kel.Joglo dengan luas 300 M<sup>2</sup> atas nama Setyo Pinanti Kustyan, selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V
6. Fotokopi dari fotokopi akta pemberian hak tanggungan No.73/2013 tertanggal 6 November 2013 yang dikeluarkan oleh PPAT Catur Virgo.,SH, selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-6;
7. Fotokopi dari fotokopi sertifikat tanggungan No. 13995/2013 tertanggal 04 Desember 2013, selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-7;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 95



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

8. *Fotokopi sesuai asli penetapan harga nilai limit lelang no. 054/CC/BM/V/16 tertanggal 11 Mei 2016 yang dikeluarkan oleh PT. Buana Anggana Mandura, selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-8;*

9. *Fotokopi dari fotokopi laporan penilaian ringkas property (rumah tinggal) atas nama bapak purwaning tertanggal 10 Mei 2016 yang dikeluarkan oleh kantor jasa penilai publik (KJPP) Panangian Simanungkalit & Rekan, selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-9;*

10. *Fotokopi sesuai asli surat penetapan hari/tanggal lelang No. S.2822/WKN.07/KNL.04/2016 tertanggal 3 Mei 2016 yang dikeluarkan oleh kantorpelayanan kekayaan Negara dan lelang Jakarta IV selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-10;*

11. *Fotokopi dari fotokopi pemberitahuan lelang eksekusi No. 073/CC/BAM/VI/16 tertanggal 17 juni 2016, selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-11;*

12. *Fotokopi dari fotokopi Pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan tertanggal 15 Juni 2016 selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-12;*

13. *Fotokopi sesuai asli pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar harian terbit tanggal 30 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-13;*

14. *Fotokopi sesuai asli surat keterangan pendaftaran tanah No. 176/SKPT030.31.73.7/2016 tertanggal 17 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-14;*

15. *Fotokopi sesuai asli risalah lelang No. 334/2016 tertanggal 14 Juli 2016 selanjutnya disebut sebagai bukti surat T.V-15;*

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat T.V-2, T.V-4, T.V-5, T.V-6, T.V-7 T.V-9, T.V-11 dan T.V-12 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat V;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tegas menyatakan tidak mengajukan Saksi;

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 96**

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. *Fotokopi sesuai asli pengecekan sertifikat No. berkas 6384/2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tertanggal 28 Januari 2022 dan sertifikat Hak Milik No. 505/Joglo seluas 300M<sup>2</sup> surat ukur Nomor 00188/2013 atas nama Christian Ganardi, selanjutnya disebut sebagai bukti surat P.Int-1;*
2. *Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli No 14/2018 yang dikeluarkan oleh PPAT Ratnawati Moeljono.,SH tertanggal 18 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai bukti surat P.Int-2;*
3. *Fotokopi dari fotokopi Risalah lelang No.334/2016 tertanggal 14 Juli 2016 selanjutnya disebut sebagai bukti surat P.Int-3;*
4. *Fotokopi dari fotokopi penetapan dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.30/2017 Eks. Jo.No.334/2016 tertanggal 5 April 2019, selanjutnya disebut sebagai bukti surat P.Int-4;*
5. *Fotokopi dari fotokopi surat somasi No. 55/S/XI/HG&R/2020 tertanggal 4 November 2020 selanjutnya disebut sebagai bukti surat P.Int-5;*
6. *Fotokopi dari fotokopi surat somasi No. 56/S/XI/HG&R/2020 tertanggal 3 Desember /2020 selanjutnya disebut sebagai bukti surat P.Int-6;*

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat P.Int-3 sampai dengan P.Int-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat Intervensi mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan sebagai berikut :

## 1. Saksi DANI UMAR :

- Bahwa saksi bekerja sebagai agen property era star dengan posisi marketing;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Intervensi berawal dari Penggugat Intervensi menghubungi salah satu teman marketing sekitar tahun 2016;
- Bahwa setahu saksi pemenang lelang adalah Tergugat VI;

Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 97



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa awalnya Penggugat Intervensi sudah mengetahui bahwa rumah tersebut dan datang ke kantor saya;
- Bahwa Penggugat Intervensi mengetahui lelang dari iklan di Internet;
- Bahwa saksi maupun kantor saksi tidak memasang plang, namun kantor saksi ada kerjasama dengan KPKNL, lalu melihat ada pengumuman tentang lelang;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat itu karena pemilik rumah tersebut/debitur;
- Bahwa saksi pernah datang ke rumah tersebut;
- Bahwa saksi pernah melakukan mediasi dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak hadir saat lelang;
- Bahwa jaraknya kurang lebih 2 (dua) bulan setelah dari pengumuman pemenang lelang dibuatkan sertifikat lalu saksi mediasi dengan Penggugat di rumah Penggugat namun gagal;
- Bahwa setahu saksi transaksi dilakukan pada saat dilelang yaitu antara Tergugat VI dengan Penggugat Intervensi;
- Bahwa setahu saksi dilakukan pembayaran pada saat lelang juga;
- Bahwa Tergugat VI membayar uang muka sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah), sisanya sebesar Rp 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) yang lunasi tapi atas nama Tergugat VI;
- Bahwa saksi mendengar bahwa ada kesepakatan secara lisan perihal pengosongan rumah yang tanggung adalah Penggugat Intervensi;
- Bahwa lelang terjadi di tahun 2016;
- Bahwa yang hadir pada saat lelang itu, saksi, Penggugat Intervensi dan Tergugat VI;
- Bahwa setahu saya, lelang dimenangkan oleh Tergugat VI;
- Bahwa nilai lelang tersebut Rp1.100.000.000 (satu milyar seratus ribu rupiah);
- Bahwa pak RT mengetahui bahwa rumah tersebut sudah dilelang dan ada pemenangnya karena saya juga membawa data-datanya;
- Bahwa Penggugat Intervensi juga pernah masuk ke rumah tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P.Interv-1;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, baik Penggugat, Para Tergugat, dan Penggugat Intervensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menentukan Kualitas dan Kwantitas dari Objek perkara, Majelis Hakim telah Melakukan Pemeriksaan Setempat, pada Tanggal 23 Maret 2022, atas bidang tanah berikut Kav. Hankam Blok X2/7 Rt 001 Rw 008 Joglo Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat;

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 98**

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, dan Penggugat Intervensi telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 30 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PERKARA POKOK

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam gugatan para Penggugat tersebut diatas;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut diatas Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Penggugat Intervensi telah mengajukan Eksepsi yang juga menyangkut tentang substansi materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Penggugat Intervensi dalam jawabannya mengajukan Eksepsi disamping materi pokok perkaranya, maka sesuai tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang benar tidaknya isi Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Penggugat Intervensi sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi atau isi materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat, Tergugat I, Tergugat III telah menyatakan Eksepsinya sebagai berikut:

#### 1. Gugatan Penggugat tidak jelas / Kabur (Exceptio Obscur Libel);

Menimbang, bahwa pokok gugatan dari para penggugat adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, salah satu unsurnya dari Pasal tersebut adalah "Adanya perbuatan yang melanggar ketentuan Hukum yang harus dibuktikan dan mengakibatkan kerugian";

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III menyatakan bahwa Halaman 3 (tiga) angka 1 (satu) dan halaman 6 (enam) angka 17 (tujuh belas) karena di satu sisi para Penggugat menyatakan obyek jaminan adalah bukan merupakan milik para Penggugat; akan tetapi disisi lain menyatakan obyek jaminan adalah merupakan milik para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut diatas sudah masuk dalam materi pokok perkara yang hanya dapat dijawab

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 99*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

melalui pembuktian dalam perkara ini, dan secara Yuridis Mutatis Mutandis akan diperiksa serta dipertimbangkan secara bersama-sama dalam pokok perkara, oleh karenanya Eksepsi I dari Tergugat I dan Tergugat III haruslah ditolak;

## 2. Gugatan diajukan Penggugat atas dasar itikad buruk (exceptio doli praecentis)

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III menyatakan telah beberapa kali meminta dan memperingatkan para Penggugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I, melalui surat yaitu:

- Surat No 09/124/BSS/SAM/XI/13 tanggal 12 November 2013
- Surat No 09/148/BSS/SAM/XII/13 tanggal 3 Desember 2013
- Surat No 09/006/BSS/SAM/I/14 tanggal 16 Januari 2013

Perihal surat peringatan I sampai dengan peringatan ke III;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat, hal tersebut juga sudah memasuki materi pokok perkara, yang hanya dapat dijawab melalui pembuktian dalam perkara ini, dan secara Yuridis Mutatis Mutandis akan diperiksa serta dipertimbangkan secara bersama-sama dalam pokok perkara, oleh karena Eksepsi II dari Tergugat I dan Tergugat III haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi dari Turut Tergugat II sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk mengadili perkara ini karena pembatalan sertifikat hak tanggungan dan Tindakan balik nama oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat maupun BPN Jakarta Barat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan para Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat bukan gugatan terhadap pembatalan sertifikat hak tanggungan. Oleh karena itu Eksepsi I dari Turut Tergugat II haruslah ditolak;

2. Gugatan A Quo mengandung cacat Error in Persona dalam bentuk Diskualifikasi in Person (salah pihak yang ditarik sebagai Turut Tergugat II) karena tidak memiliki hubungan Hukum apapun dengan Para Penggugat

Menimbang, bahwa penarikan para pihak yang berperkara, merupakan hak dari para penggugat, karena ada perselisihan hukum dengannya oleh karenanya ditarik dalam perkara ini. Dengan demikian Eksepsi inipun harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi dari Penggugat Intervensi sebagai berikut:

1. Gugatan Kabur (Exceptio Obscuur Libel)

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 100*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Penggugat Intervensi ini, Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan Eksepsi tentang gugatan kabur (Exceptio Obscur Libel) sebagaimana Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III. Dengan demikian Eksepsi ini harus ditolak;

## 2. Gugatan Salah Pihak

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat, Eksepsi ini sudah memasuki pokok perkara dan harus dibuktikan di persidangan, sehingga dengan demikian Eksepsi ini haruslah ditolak;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pokok permasalahannya adalah Petitum angka 4 dan 5 bahwa para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut para penggugat telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-36 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi Solihin, Saksi Muslimin dan Saksi Andhie Azis;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V, Turut Tergugat II dan Penggugat Intervensi telah menyangkal keseluruhan dalil-dalil para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menyangkal bantahan para penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-13;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menyangkal bantahan para penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-30;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat V untuk menyangkal dalil-dalil gugatan para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti surat T.V-1 sampai dengan T.V-15 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II juga untuk menyangkal gugatan para Penggugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa penggugat Intervensi untuk menyangkal gugatan para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti surat T.Int-1 sampai dengan T.Int-6 serta Saksi Dani Umar;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti kedua belah pihak tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti yang tidak dipertimbangan dalam putusan ini, maka

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 101*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Majelis Hakim menganggap tidak relevan sehingga harus dikesampingkan dalam pembuktiannya;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari permasalahan dari perkara ini adalah sebagai mana tersebut dalam petitem Nomor 4 dan Nomor 5 dari gugatan para Penggugat, yaitu para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan meng take over kredit antar bank, dimana para Penggugat dan Turut Tergugat I menandatangani perjanjian kredit No.9 tanggal 12 Juli 2013 dan sejak ditandatangani perjanjian kredit tersebut antara para Penggugat dan Tergugat I tidak pernah menerima akta salinan perjanjian kredit tersebut;

Menimbang, bahwa sejak perjanjian kredit tersebut ditandatangani tanggal 6 November 2013 Tergugat I dan Tergugat II tanpa kehadiran para Penggugat telah membuat dan menandatangani akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 6 November 2013;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut para Tergugat dan Turut Tergugat telah menolak seluruhnya, dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal tersebut diatas sebagaimana pertimbangan tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat awalnya merupakan pemilik obyek tanah atas sebidang tanah milik berikut bangunan permanen 2 ½ lantai diatasnya berdasarkan SHM no 5505/Kelurahan Joglo atas nama Setyo Pinanti Kustiyawan seluas ±300m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Kav. Hankam Blok X2/7 RT 001 / RW 008 Joglo, Kembangan, Jakarta Barat dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Batas Kav X2 No 6
- Sebelah Selatan : Batas Kav X2 No 8
- Sebelah Barat : Batas Tembok / Rumah Penduduk
- Sebelah Timur : Batas Jalan Lingkungan

Menimbang, bahwa Tahun 2012 SHM no 5505/Kelurahan Joglo atas nama Setyo Pinanti Kustiyawan seluas ±300m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Kav. Hankam Blok X2/7 RT 001 / RW 008 Joglo, Kembangan, Jakarta Barat. Pernah di anggunkan oleh direktur PT. Azka Prazasti Indonesia (Turut Tergugat I) kepada Bank Internasional Indonesia yang saat ini bernama MayBank Indonesia (Turut Tergugat II) yang kemudian di take over kembali oleh suami Penggugat yaitu Purnawaning Kustiyawan di Bank Sahabat Sampoerna (Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P5, P7 dan TI-1 benar adanya bahwa antara para Penggugat dengan para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengikatkan perjanjian yang dibuat diantara keduanya yaitu pemberian fasilitas kredit sebesar 1 (satu) Milyar antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Purnawaning Kustiyawan sebesar 2 (dua) Milyar (500 juta pinjaman rekening koran, 1.5 Milyar) fasilitas pertama (PT. Revalving)

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 102**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya para Penggugat atas fasilitas kredit yang diberikan, tidak melakukan kewajiban sebagaimana bukti T1-6, T1-7 dan T1-8 yaitu surat peringatan I, II dan surat peringatan III;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya atas fasilitas kredit yang telah diberikan, Tergugat I berdasarkan bukti surat TI-9 telah melakukan perjanjian jual beli piutang dengan Tergugat III (PT. Buana Anggana Mandura). Dan kemudian Tergugat III sesuai surat permohonan lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. 053/CC/BAM/V/16 tanggal 11 Mei 2016 berdasarkan perjanjian kredit No. 09 tanggal 12 Juli 2013, perjanjian jual beli piutang No.3 tanggal 13 Oktober 2014 dan berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat telah melakukan pelelangan terhadap obyek yang dijadikan tanggungan dan hasil dari pelelangan tersebut Tergugat V yang ditetapkan sebagai pembeli atas obyek lelang yaitu sebidang tanah seluas 300m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya sesuai dengan SHM No. 5505/Joglo Atas nama Setyo Pinanti Kustyan yang terletak di Kav Hankam Blok X2 No 7, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa dari pembuktian tersebut diatas perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat telah diakui oleh para pihak, dan perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata, sebab tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat adalah tindakan yang sah, hal ini tertuang dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang dinyatakan dengan tegas bahwa "Apabila debitur 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". Dan hal tersebut Penggugat sendiri telah mengetahui dan menyetujuinya dan apa yang telah dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat telah memenuhi ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebagaimana petitum angka 4 dan angka 5, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berketetapan bahwa petitum angka 4 dan angka 5 tidak berdasarkan Hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 4 dan angka 5 adalah inti dari gugatan para Penggugat, maka dengan ditolaknya petitum-petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum-petitum lainnya harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh gugatan, maka para Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, sehingga haruslah ditetapkan untuk membayar biaya perkara sebagaimana termuat dalam amar putusan dibawah ini;

## **DALAM GUGATAN INTERVENSI**

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 103*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok perkara dalam perkara pokok sebagaimana telah dipertimbangkan, Majelis Hakim dalam pokok perkara, bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Intervensi tentang status kepemilikan tanah adalah miliknya, maka Majelis Hakim berpandangan terhadap status kepemilikan tersebut yang telah dijamin oleh Tergugat Intervensi I kepada Tergugat Intervensi II dimana dalam proses pelelangan tersebut telah melalui tahapan-tahapan yang benar dan lagi pula obyek sengketa telah diikat oleh APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) dimana dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, jadi disini proses yang dilakukan terhadap peletakan Hak Tanggungan telah memenuhi ketentuan-ketentuan Hukum yang diakui dalam Hak Tanggungan, sehingga dalil terhadap gugatan Intervensi terhadap obyek yang dimaksud sudah tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Intervensi pihak yang dikalahkan, maka harus ditetapkan untuk membayar biaya perkara sejumlah Nihil;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Pedata, serta Pasal-Pasal lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM POKOK PERKARA

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Dari para Tergugat dan Turut Tergugat

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 12.820.000,00- (Dua Belas Juta Delapan Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah);

### DALAM INTERVENSI

- Menolak gugatan Intervensi seluruhnya
- Menetapkan biaya perkara kepada Penggugat Intervensi sejumlah Nihil

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat Kelas IA Khusus, pada hari Selasa, tanggal 6 Desember 2022, oleh

*Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 104*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, Iwan Wardhana, S.H., sebagai Hakim Ketua, Novita Riama, S.H., M.H., dan Asmudi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Kelas IA Khusus Nomor **303/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt**, tanggal 28 Desember 2021. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 13 Desember 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Venny Luis Savitri, S.Sos, MH. Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat, Kuasa Penggugat Intervensi, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat III, tanpa dihadiri Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II

Hakim – Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

**Novita Riama, S.H., M.H.**

**Iwan Wardhana, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti

**Asmudi, S.H., M.H.**

**Venny Luis Savitri, S.Sos, MH.**

Perincian biaya:

Biaya PNPB	Rp. 30.000,00,-
Biaya proses	Rp. 150.000,00,-
Biaya Panggilan	Rp. 11.510.000,00,-
Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.000.000,00,-
Redaksi	Rp. 120.000,00,-
<u>Materai</u>	<u>Rp. 10.000,00,-</u>
Jumlah	Rp. 12.820.000,00-

(Dua Belas Juta Delapan Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah);

**Putusan Perdata Nomor 303 /Pdt.G/2020PN.JKT.BRT., Halaman 105**