



PUTUSAN

Nomor 127/PDT/2021/PT. DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT. PENGANGKUTAN KALIMAS, yang diwakili oleh Widodo Widjaja, selaku Direktur Utama PT. PENGANGKUTAN KALIMAS, selanjutnya memberi Kuasa kepada Dinalara D. ButarButar, S.H., M.H., Roynal Christian Pasaribu, A.Md., S.E., S.H., dan Ferry Simanullang., S.H., M.Hum., Advokat dan Penasehat Hukum pada DINALARA D. BB & REKAN, Kantor Advokat dan Konsultan Hukum yang berkedudukan di Jalan Kimas Laeng Nomor 20 Kampung Mapelem, Desa Matagara RT.004/RW.002, Kecamatan Tigaraksa, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 September 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 6 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. **LANY WIDJAJA**, yang beralamat di Jalan Muding Batu Sangian III/1 Lingkungan Mudi Kaja, Kelurahan Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Badung, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suwandi, S.H. dan Giri Singgih Hartarto, S.H., Para Advokat dari LAW OFFICE SUWANDI & ASSOCIATES, berkantor di Menara Karya Lantai 28, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-5 Kavling 1-2, Jakarta, 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 7 November 2019, dan Kuasa Substitusi dari Suwandi, S.H. dan Giri Singgih Hartarto, S.H. kepada ROSNAINI, S.H., Advokat dari LAW OFFICE SUWANDI & ASSOCIATES, berkantor di Menara Karya Lantai 28, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-5 Kavling 1-2, Jakarta, 12950, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 13 Maret 2019,

Halaman 1 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI



yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 13 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;

2. **YUHYUNG SUHARGO**, yang beralamat di Jalan Tegalsari Nomor 27 RT.01 RW.01, Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Tegalsari, Kota, Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suwandi, S.H. dan Giri Singgih Hartarto, S.H., Para Advokat dari LAW OFFICE SUWANDI & ASSOCIATES, berkantor di Menara Karya Lantai 28, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-5 Kavling 1-2, Jakarta, 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 7 November 2019, dan Kuasa Substitusi dari Suwandi, S.H. dan Giri Singgih Hartarto, S.H. kepada Rosnaini, S.H., Advokat dari LAW OFFICE SUWANDI & ASSOCIATES, berkantor di Menara Karya Lantai 28, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-5 Kavling 1-2, Jakarta, 12950, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 13 Maret 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 13 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

3. **KOKO SUHARGO**, dahulu beralamat di Jalan Kertajaya Indah Tengah Nomor 10 RT.01 RW.10, Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya dan terakhir diketahui beralamat di Jalan Muding Batu Sangian III/1 Lingkungan Mudi Kaja, Kelurahan Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Badung, Bali, tetapi sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suwandi, S.H. dan Giri Singgih Hartarto, S.H., Para Advokat dari LAW OFFICE SUWANDI & ASSOCIATES, berkantor di Menara Karya Lantai 28, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-5 Kavling 1-2, Jakarta, 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 7 November 2019, dan Kuasa Substitusi dari Suwandi, S.H. dan Giri Singgih Hartarto, S.H. kepada Rosnaini, S.H., Advokat dari



LAW OFFICE SUWANDI & ASSOCIATES, berkantor di Menara Karya Lantai 28, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-5 Kavling 1-2, Jakarta, 12950, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 13 Maret 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 13 Maret 2019, selanjutnya disebut **Terbanding III semula Tergugat III**;

4. **TISYE ERLINA YUNUS, S.H., M.M.**, KURATOR/PENGURUS yang beralamat di Gedung Niffaro Park ITS Tower Floor 8th Suite 07 Jalan Raya Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hansye Agustaf Yunus, S.H., M.H. dan Didi Paryoko, S.H., Para Advokat pada Law Firm TEY & PARNERS beralamat di ITS Tower, Niffarro Park, Lantai 8, Ruang 07, Jalan Raya Pasar Minggu KM.18, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 15 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV semula Tergugat IV**;

5. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Jakarta IV**, yang beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun, RT.3/RW.1, Senen, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Sigit Prasetyo Nugroho, S.E., M.H., 2. Dodo Sukandar, S.H., M.SI., 3. Heryantoro, Ak., M.H., 4. Fenny Lubis, S.H., 5. Mulyadi, S.H., 6. Dewi Rahayuningrum, S.E., 7. Miftahuddin, S.E. dan 8. Bahrahmat Simamora, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-1075/MK/6/2018 tanggal 4 Oktober 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Januari 2019, dan Surat Tugas Nomor ST-35/WKN.07/KNL.04/2019 tanggal 10 Januari 2019 atas nama AHRAHMAT SIMAMORA, dari Kepala Kantor PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Jakarta IV selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;



6. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA**, yang beralamat di Jalan Melur Nomor 10 RT. 1/RW. 12 Rawabadak Utara Koja, Kota Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 511/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr, tanggal 4 Juli 2019 dalam perkara para pihak tersebut diatas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 6 September 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 September 2018 yang telah diregister dengan Nomor 511/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat selaku Direktur Utama PT. Pengangkutan Kalimas/berkedudukan di Kota Surabaya beralamat di Jalan Rajawali Nomor 87 Kota Surabaya, berdasarkan Berita Acara Perseroan Terbatas PT. Pengangkutan Kalimas berkedudukan di Surabaya Nomor 44 Tanggal 25 Nopember 2008 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM RI Nomor: AHU-08074.AH.01.02.Tahun 2009 tanggal 9 Maret 2009;
2. Bahwa Penggugat (PT. Pengangkutan Kalimas dahulu bernama PT. Perusahaan dan Kantor-kantor Pengangkutan) Perseroan mana telah mengalami perubahan, antara lain berdasarkan Akta Notaris Nomor 3 Tahun 2002 yang dibuat dihadapan Notaris Laura Elizabeth Palilingan Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Serang di Bojonegara, terakhir melalui Akta Nomor 44 tanggal 25 November 2008 yang dibuat dihadapan Meilina Sidarta, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM RI Nomor: AHU-08074.AH.01.02.Tahun 2009 tanggal 9 Maret 2009.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat pada tahun 1979 membeli sebidang tanah yang terletak di Jalan Bandengan Utara Nomor 85 Jakarta Utara (Obyek Perkara), sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3480/Penjarangan, Surat Ukur Nomor 00145/Penjarangan/2016 dahulu berasal dari:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 157;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 225 dengan Surat Ukur Nomor 561;
 - c. Dan sebagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 156;Sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Jual beli tertanggal 7 September Tahun 1979 oleh dan antara Chakra Khartanegara (d/h. Thio Oen Soey) selaku penjual dengan PT. Kalimas Cabang Jakarta selaku pembeli yang dalam hal ini pada waktu itu diwakili oleh Robert Sudargo selaku Direktur.
4. Bahwa terhadap pembelian atas obyek perkara tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat sebesar Rp85.160.000,00 (delapan puluh lima juta seratus enam puluh ribu rupiah), dengan cara bertahap, masing-masing:
 - a. Pada tanggal 30 Oktober 1979 sebesar Rp22.660.000,00 (dua puluh dua juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);
 - b. Pada tanggal 30 November 1979 sebesar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
 - c. Pada tanggal Desember 1979 sebesar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
 - d. Pada tanggal Januari 1980 sebesar Rp12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
 - e. Pada tanggal 28 Februari 1980 sebesar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
 - f. Pada tanggal Maret 1980 sebesar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
5. Bahwa Penggugat sejak pembelian tanah tersebut, hingga saat gugatan ini diajukan secara itikad baik tetap menguasai obyek perkara dan membayarkan PBB terhadap obyek tersebut secara rutin;
6. Bahwa terhadap obyek perkara, Penggugat juga telah mendirikan bangunan yang dipergunakan sebagai perkantoran PT. Pengangkutan Kalimas Cabang Jakarta sampai dengan saat ini.

Halaman 5 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, pada tahun 1980 dalam proses balik nama Sertifikat Obyek Perkara, maka untuk mempermudah proses balik nama, mengingat ketentuan yang berlaku dimana suatu perseroan terbatas tidak bisa memiliki alas hak berupa hak milik, maka proses balik nama tersebut digunakan nama Direktur sekaligus pemegang saham yang pada saat itu dijabat oleh Robert Suhargo yang merupakan suami dari Tergugat I.
8. Setelah Robert Suhargo tidak lagi menjabat sebagai Direktur PT. Pengangkutan Kalimas dan telah meninggal dunia, maka saham-saham atas nama Robert Suhargo beralih kepada ahli warisnya (anak Robert Suhargo), yaitu Yuhyung Suhargo (Tergugat II).
9. Bahwa dengan meninggalnya Robert Suhargo tersebut, Tergugat I selaku isterinya secara melawan hukum melakukan balik nama Sertifikat Obyek Perkara ke atas nama Tergugat I sendiri, yaitu Lani Widjaja dan tentunya pasti dengan persetujuan ahli waris Robert Suhargo lainnya, yaitu Tergugat II dan Tergugat III sebagai anak-anak dari Lani Widjaja (Tergugat I) dengan Almarhum Robert Suhargo.
10. Bahwa Tergugat I, II dan III sebagai ahli waris Robert Suhargo pada saat peralihan saham akibat waris, seharusnya Tergugat I, II dan III patut mengetahui bahwa obyek perkara merupakan asset dari PT. Pengangkutan Kalimas, mengingat Tergugat II juga disamping sebagai pemegang saham juga sekaligus sebagai komisaris perseroan;
11. Bahwa Tergugat I, II dan III selaku ahli waris dari Robert Suhargo seharusnya mengetahui tentang status kepemilikan Obyek Perkara adalah milik dari PT. Pengangkutan Kalimas, karena Obyek Perkara dalam laporan keuangan dibeli dari kas perseroan dan dicatatkan dalam pembukuan perseroan serta obyek perkara tersebut tercatat merupakan asset dari PT. Pengangkutan Kalimas;
12. Bahwa Tergugat II selaku pemegang saham dan sekaligus pengurus perseroan PT. Pengangkutan Kalimas (Komisaris PT. Pengangkutan Kalimas) dan Tergugat III juga merupakan Direktur di PT. Pengangkutan Kalimas, serta Tergugat I sebagai isteri Robert Suhargo, tanpa sepengetahuan Penggugat melakukan balik nama Sertifikat Obyek Perkara melalui perwarisan ke atas nama Tergugat I sebagai isteri Robert Suhargo (Lani Widjaja) yang seolah-olah Obyek

Halaman 6 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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



Perkara tersebut merupakan Hak Milik Pribadi Almarhum Robert Suhargo.

13. Bahwa tindakan Tergugat I, II, dan III tersebut yang melakukan tindakan balik nama Sertifikat sebagaimana dalam poin 12 tersebut di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena tentunya telah menghilangkan kepemilikan Penggugat terhadap Obyek Perkara, yang hal tersebut tentunya sangat merugikan Penggugat. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara sangat merugikan Penggugat.
14. Bahwa pada tanggal 2 Mei 2016 Tergugat I melalui kuasa hukumnya Swandy Halim & Partners melakukan somasi kepada Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Obyek Perkara *In casu* SHM Nomor 3480/Penjaringan merupakan milik Tergugat I dan meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan dan menghentikan segala kegiatan/aktivitas di atas tanah Obyek Perkara.
15. Bahwa terhadap somasi tersebut Penggugat telah melakukan bantahan secara lisan dengan cara melakukan klarifikasi langsung dengan menemui Kuasa Hukum Tergugat I dan telah menyerahkan bukti-bukti, yang menunjukkan bahwa Obyek Perkara merupakan asset dari PT. Pengangkutan Kalimas.
16. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I telah dimohonkan pailit oleh Sim Lie Hong, Dkk di Pengadilan Niaga Surabaya, hal tersebut diketahui Penggugat berdasarkan surat Tisye Erlina Yunus, S.H., M.M., Nomor 21/Pailit-LW-XII/2017 tanggal 18 Desember 2017, selaku Kurator Lani Widjaja (Dalam Pailit)/Tergugat IV, dimana Obyek Perkara tersebut dimasukkan oleh Tergugat IV dalam Boedel Pailit Lani Widjaja (Dalam pailit).
17. Bahwa Tergugat IV sebagai Kurator Tergugat I seharusnya, dengan itikad baik terlebih dahulu memeriksa/melakukan klarifikasi atas Obyek Perkara kepada Penggugat, mengingat Obyek Perkara hingga saat ini dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat sebagai perkantoran/kegiatan PT. Pengangkutan Kalimas selama berpuluh-puluh tahun. Yang hal ini membuktikan bahwa Obyek Perkara adalah milik dari Penggugat. Akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat IV, tetapi secara serta merta dimasukkan dalam boedel pailit Tergugat I.



18. Bahwa berdasarkan penguasaan yang dilakukan oleh Penggugat selama berpuluh-puluh tahun, yaitu sejak dibeli sampai dengan sekarang yang menguasai secara terus menerus dan tidak pernah terputus penguasaannya terhadap Obyek Perkara adalah Penggugat, dan tidak pernah ada yanggugan ataupun gugatan dari siapapun termasuk dari Para Tergugat I, II dan III. Berarti dari tahun 1979 sd. Sekarang tahun 2018, Penggugat telah menguasai Obyek Perkara kurang lebih selama 39 tahun. Dan bahkan sebelum Obyek Perkara tersebut dibeli, PT. Pengangkutan Kalimas (Penggugat) sudah lama mempergunakan Obyek Perkara tersebut sebagai kantor dengan melakukan sewa kepada pemilik awal yaitu Tjakra Kartanegara. Dan barulah pada tahun 1979 Obyek Perkara tersebut dibeli oleh PT. Pengangkutan Kalimas (Penggugat) dengan memberi tugas kepada Direktur yaitu Almarhum Robert Suhargo untuk melakukan pembelian. Dan hal ini sebenarnya sudah membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan Penggugat yang beritikad baik, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1963 KUHPerdata yang menyatakan:

- 1) Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun.
- 2) Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.

19. Bahwa akibat kecerobohan Tergugat IV selaku Kurator Tergugat I, yang memasukkan Obyek Perkara sebagai Boedel Pailit Tergugat I, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Penggugat, disamping kehilangan asset, juga Penggugat harus menanggung akibat hukum terhadap karyawan yang dipekerjakan oleh Penggugat berupa Pemutusan Hubungan Kerja. Sehingga dengan dimasukkannya Obyek Perkara ke dalam Boedel Pailit, hal ini akan mematikan nasib ratusan karyawan yang menggantungkan hidupnya serta nasib keluarganya pada PT. Pengangkutan Kalimas yang berkedudukan di Obyek Perkara.



20. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat, yang berpotensi menimbulkan kerugian kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi materiil berupa:
- a. Nilai Obyek Perkara yang pada saat gugatan ini diajukan ditaksir sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
 - b. Biaya pesangon karyawan PT. Pengangkutan Kalimas kurang lebih sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 - c. Peralatan-peralatan kantor yang ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
 - d. Biaya pengurusan sehubungan dengan perkara ini termasuk jasa lawyer (konsultan hukum) sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
21. Bahwa disamping kerugian materiil akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil akibat hilangnya kepercayaan rekanan bisnis/customer kepada Penggugat, kerugian mana apabila dinilai dengan uang ditaksir sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah);
22. Berdasarkan uraian kerugian materiil maupun immateriil sebagaimana tersebut dalam poin 19 dan 20 di atas, maka sudah sepatutnya Para Tergugat dihukum oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat seluruhnya sebesar Rp213.000.000.000,00 (dua ratus tiga belas milyar rupiah) segera setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum.
23. Bahwa, dengan adanya tindakan dari Tergugat IV dan Tergugat I tersebut di atas, dikhawatirkan akan terjadi peralihan Obyek Perkara kepada pihak lain, maka untuk menghindari hal tersebut, sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita (*Revindicatoir Beslag*) terhadap Obyek Perkara.
24. Bahwa untuk menghindari pelaksanaan lelang terhadap Obyek Perkara, sehubungan dengan pemberitahuan Kurator Lani Widjaja (Dalam Pailit)/Tergugat IV, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat I hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap menunda pelaksanaan lelang terhadap objek perkara dalam bentuk apapun yang dimohonkan oleh Kurator Lani Widjaja (Tergugat IV).



25. Bahwa untuk menghindari adanya peralihan hak, pencatatan hak kepada pihak lain, sehubungan dengan pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat IV/Kurator Lani Widjaja tersebut, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat II menolak segala bentuk pencatatan peralihan terhadap Obyek Perkara tersebut.
26. Bahwa Penggugat khawatir, apabila putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum, Para Tergugat tidak melaksanakan amar putusan perkara ini, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini membebaskan denda keterlambatan pembayaran ganti rugi sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) perhari terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum.
27. Bahwa mengingat dimasukkannya Obyek Perkara ini ke dalam boedel pailit oleh Tergugat IV, maka agar Obyek Perkara ini tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, sehingga putusan perkara ini tidak menjadi sia-sia di kemudian hari, maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan serta merta (*uit voerbar bij voeraad*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, agar memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah Surat Perjanjian Beli tertanggal 7 September 1979 antara Tjakra Kartanegara (d/h. Thio Oen Soey) selaku penjual dengan PT. Kalimas Cabang Jakarta selaku pembeli atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Bandengan Utara Raya Nomor 85 RT.003 RW.16 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3480/Penjaringan, Surat Ukur Nomor 00145/Penjaringan/2016, yang saat ini tercatat atas nama Lani Widjaja.
3. Menyatakan Para Tergugat (I, II, III dan IV) telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan sah dan berharga sita revindicatoir terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Bandengan Utara Raya Nomor 85 RT.003 RW.16 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara (Obyek Perkara), sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3480/Penjaringan, Surat Ukur Nomor 00145/Penjaringan/2016, yang saat ini tercatat atas nama Lani Widjaja..

5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian kepada Penggugat segera setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum, berupa:
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp113.000.000.000,00 (seratus tiga belas milyar rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus juta rupiah);
6. Menghukum Turut Tergugat I/KPKNL untuk tunduk dalam putusan perkara ini dengan menghentikan dan/atau membatalkan lelang eksekusi terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Bandengan Utara Raya Nomor 85 RT.003 RW.16 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3480/Penjaringan, Surat Ukur Nomor 00145/Penjaringan/2016., yang saat ini tercatat atas nama Lani Widjaja.
7. Menghukum Turut Tergugat II/Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara/ untuk tunduk dalam putusan perkara ini dengan menolak segala bentuk pencatatan peralihan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 3480/Penjaringan, Surat Ukur Nomor 00145/Penjaringan/2016., yang saat ini tercatat atas nama Lani Widjaja.;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada upaya hukum (*uit voerbaar bij voeraad*);
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar denda keterlambatan pembayaran ganti rugi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) perhari terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Jawaban tanggal 25 April 2019 sebagai berikut:

Sebelum Tergugat I s/d III menanggapi satu per satu dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, maka dengan ini

Halaman 11 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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



Tergugat I s/d III menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Gugatan *a quo*, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I terlebih dahulu akan menyampaikan kronologis dalam perkara *a quo*;

KRONOLOGIS PERKARA:

1. Bahwa pada tahun 1980 Almarhum Robert Suhargo yang merupakan suami dari Tergugat I, telah membeli sebidang tanah yang terletak di Jalan Bandengan Utara Nomor 85 A-B, RT. 003/RW. 016, Kelurahan Penjaringan, Jakarta Utara, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 157, Sertifikat Hak Milik Nomor 225 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 464 (pemisahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 156) (selanjutnya disebut “Objek Perkara”).
2. Bahwa oleh karena Almarhum Robert Sudargo telah membeli Objek Perkara tersebut sesuai ketentuan hukum yang berlaku, maka Almarhum Robert Suhargo kemudian melakukan balik nama atas Objek Perkara tersebut dari pemilik sebelumnya menjadi atas nama Almarhum Robert Sudargo.
3. Bahwa sebelum Almarhum Robert Suhargo meninggal, Almarhum Robert Suhargo telah terlebih dahulu membuat surat wasiat tertanggal 1 Juli 1994 yang disimpan pada kantor Advocates & Solicitors YIK TZE KONG di Singapura, di mana dalam surat wasiat tersebut Almarhum Robert Suhargo telah memberikan wasiat agar Objek Perkara tersebut diberikan kepada Tergugat I, apabila Almarhum Robert Suhargo meninggal dunia.
4. Bahwa setelah Almarhum Robert Suhargo meninggal pada tanggal 15 Maret 1998, Tergugat I s/d III selaku para ahli waris dari Almarhum Robert Suhargo telah membuat Akta Nomor 19 tanggal 18 Oktober 2015 yang dibuat di hadapan Ilmiawan Dekrit, S.H., M.H., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut “Akta Nomor 19”), di mana melalui Akta Nomor 19 tersebut para ahli waris dari Almarhum Robert Suhargo telah menegaskan bahwa Objek Perkara diberikan kepada Tergugat I sebagaimana wasiat yang telah dibuat oleh Almarhum Robert Suhargo.
5. Bahwa sebagai pemilik yang sah atas Objek Perkara, maka Tergugat I telah melakukan balik nama atas Objek Perkara tersebut dan Tergugat I melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara telah menggabungkan ketiga Sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor



157, Nomor 225 dan Nomor 464 atas Objek Perkara tersebut menjadi 1 (satu) Sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3480/Penjarangan atas nama Tergugat I (selanjutnya disebut "SHM Nomor 3480").

6. Bahwa setelah hampir 35 tahun Objek Perkara tidak terdaftar atas nama Penggugat, ternyata Penggugat sama sekali tidak mempersoalkan kepemilikan atas Objek Perkara tersebut.
7. Bahwa dalam perkembangannya Tergugat I telah dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 4/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 3 April 2017. Selanjutnya oleh karena Objek Perkara tersebut secara sah terdaftar atas nama Tergugat I, maka Tergugat IV selaku Kurator telah memasukkan Objek Perkara tersebut ke dalam Daftar Harta Pailit perkara Nomor 4/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Sby sebagaimana Daftar Aset Harta Pailit (Sementara) Lani Widjaja (Dalam Pailit) tertanggal 3 November 2017.
8. Selanjutnya pada tanggal 3 Januari 2018 Penggugat telah mengajukan perlawanan terhadap Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 4/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 3 April 2017 yang terdaftar di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya di bawah register perkara Nomor 1/Pdt.Sus-Plw.Pailit/2018/PN.Niaga.Sby Jo. Nomor 4/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Sby Adapun dalam perkara perlawanan tersebut, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat merupakan pemilik atas Objek Perkara, sehingga Tergugat I s/d III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I s/d III melakukan balik nama atas Objek Perkara dari atas nama Almarhum Robert Suhargo menjadi atas nama Tergugat I.
9. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya melalui Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Plw.Pailit/2018/PN.Niaga.Sby Jo. Nomor 4/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 1 Agustus 2018 (selanjutnya disebut "Putusan Perlawanan") telah menolak dalil PENGUGAT tersebut dengan pertimbangan bahwa tanah bersertifikat SHM Nomor 3480 adalah milik Tergugat I dan seluruh pembelian tanah bersertifikat SHM Nomor 157, SHM Nomor 225 dan SHM Nomor 464 berikut



penggabungan dan proses balik nama ketiga sertifikat tersebut menjadi SHM Nomor 3480 menjadi atas nama Tergugat I telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan bukanlah suatu perbuatan melawan hukum;

Paragraf 1 Halaman 58 Putusan Perlawanan :

"... oleh karena itu Sertifikat Hak Milik Nomor 3480 adalah milik Nyonya Janda Lani Widjaja (baca: Tergugat I) istri dari Robert Surdargo dan Lani Widjaja (Terlawan II) (baca: Tergugat I) beserta anak-anaknya (Terlawan III dan IV) (baca: Tergugat II dan Tergugat III) *tidak* melakukan perbuatan melawan hukum, maka perlawanan Pelawan petitum angka 3 (tiga) dan 4 (empat) haruslah ditolak."

catatan : (baca: Tergugat I) dan (baca : Tergugat II dan Tergugat III), ditambahkan.

10. Oleh karena Penggugat tidak mengajukan upaya hukum apapun terhadap Putusan Perlawanan tersebut, maka terbukti bahwa Putusan Perlawanan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
11. Bahwa namun demikian Penggugat selanjutnya masih mengajukan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap para pihak yang sama dalam Putusan Perlawanan dengan maksud untuk mempersoalkan kembali proses penggabungan dan proses balik nama Objek Perkara menjadi SHM Nomor 3480 atas nama Tergugat I.

DALAM EKSEPSI:

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT:

Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan *a quo* karena Gugatan *a quo* termasuk dalam "hal-hal lain" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "UU Kepailitan dan PKPU")

12. Bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara jelas menunjukkan bahwa Penggugat telah keliru dan tidak memahami ketentuan-ketentuan dalam hukum kepailitan, di mana berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Jo. Pasal 1 butir 7 UU Kepailitan dan PKPU diatur bahwa gugatan atas hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU diputuskan oleh Pengadilan Niaga yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan Debitor. Adapun yang dimaksud



dengan “hal-hal lain” berdasarkan Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, antara lain perkara di mana Debitor. Kreditor. Pengurus atau Kurator menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit.

Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU:

“Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor.”

Pasal 1 butir 7 UU Kepailitan dan PKPU:

“Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan **Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum.**”

Penjelasan Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU :**“Yang dimaksud dengan “hal-hal lain” adalah antara lain, actio pauliana, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara di mana Debitor. Kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya. Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk “hal-hal lain” adalah sama dengan Hukum Acara Per data yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasanjangka waktu penyelesaiannya.”**

catatan: garis bawah dan penebalan kata, ditambahkan;

13. Bahwa adapun pihak-pihak yang terlibat dalam perkara *a quo* antara lain :

- Tergugat I selaku Debitor dalam proses perkara Kepailitan Nomor 4/Pdt.Sus- Pailit/2017/PN.Niaga.Sby.
- Tergugat IV selaku Kurator dalam proses perkara Kepailitan Nomor 4/Pdt.Sus- Pailit/2017/PN.Niaga.Sby.
- Turut Tergugat I selaku instansi pemerintah yang menyelenggarakan lelang eksekusi dalam proses perkara Kepailitan Nomor 4/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Sby.

14. Di samping itu hal-hal yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo* adalah berkaitan dengan harta pailit dalam Kepailitan Nomor 4/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Sby, di mana menurut Penggugat, Objek Perkara merupakan milik dari Penggugat yang



dibeli menggunakan dana dari Penggugat.

15. Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa perkara *a quo* adalah perkara yang melibatkan pihak-pihak dalam perkara Kepailitan Nomor 4/Pdt.Sus- Pailit/2017/PN.Niaga.Sby dan berkaitan dengan harta pailit dalam perkara Kepailitan Nomor 4/Pdt.Sus- Pailit/2017/PN.Niaga.Sby. Dengan demikian jelas bahwa Gugatan *a quo* adalah termasuk “hal-hal lain” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU berikut Penjelasannya. Oleh karena itu pengadilan yang berwenang mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Niaga yang wilayah hukumnya meliputi tempat kedudukan hukum Debitor Pailit (*in casu* Tergugat I) yaitu Pengadilan Niaga Surabaya, dan bukan Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas telah terbukti bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan *a quo*. Oleh karena itu Tergugat I s/d III dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan untuk menjatuhkan Putusan Sela (*tussen vonnis*) terlebih dahulu sebelum melakukan pemeriksaan pokok perkara (*eznd vonnis*) dengan menjatuhkan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut:

- 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan *a quo*;
- 3) Menyatakan Gugatan *a quo* Tidak Dapat Diterima (*Niet Ont vankelijk Verklaard*);
- 4) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

EKSEPSI NEBIS IN IDEM:

17. Bahwa M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya **Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan**, Halaman 439 dan 440, mengatur bahwa terhadap suatu perkara yang pernah diajukan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka terhadap perkara yang sama tidak dapat diperkarakan kembali.

Doktrin M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Halaman 439:

Halaman 16 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI



“Disebut juga *exceptie van gewijsde zaak*. Kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali.”

Doktrin M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Halaman 440: “Meskipun semula istilah *ne bis in idem* hanya dikenal dalam bidang pidana, namun istilah tersebut telah lazim dipergunakan dalam bidang perdata yang juga disebut *exceptio res judicata* (*exceptie van gewijsde zaak*) berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata”.

Inti sari dari ketentuan tersebut, mengatakan:

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

18. Bahwa Penggugat dalam Gugatan *a quo* pada pokoknya mempersoalkan proses penggabungan dan proses balik nama Objek Perkara menjadi SHM Nomor 3480 atas nama Tergugat I, yang menurut Penggugat, Objek Perkara tersebut adalah milik Penggugat yang dibeli menggunakan dana dari Penggugat.

Senyatanya materi pokok perkara yang dipersoalkan oleh Penggugat tersebut sudah pernah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dalam Putusan Perlawanan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Adapun Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya telah menolak dalil Penggugat tersebut dengan pertimbangan bahwa tanah bersertifikat SHM Nomor 3480 adalah milik Tergugat I dan seluruh pembelian tanah bersertifikat SHM Nomor 157, SHM Nomor 225 dan SHM Nomor 464 berikut



penggabungan dan proses balik nama ketiga sertifikat tersebut menjadi SHM Nomor 3480 menjadi atas nama Tergugat I telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan bukanlah suatu perbuatan melawan hukum.

Paragraf 1 Halaman 58 Putusan Perlawanan :

"... oleh karena itu Sertifikat Hak Milik Nomor 3480 adalah milik Nyonya Janda Lani Widjaja istri dari Robert Surdargo dan Lani Widjaja (Terlawan II) berserta anak-anaknya (Terlawan III dan IV) tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka perlawanan Pelawan petitum angka 3 (tiga) dan 4 (empat) haruslah ditolak."

20. Di samping itu para pihak yang digugat dalam perkara *a quo* adalah 100% sama dengan para pihak yang digugat dalam perkara Nomor 1/Pdt.Sus- Plw.Pailit/2018/PN.Niaga.Sby. Jo. Nomor 4/Pdt.Sus-Pailit/20i7/PN.Niaga.Sby yang telah diputus berdasarkan Putusan Perlawanan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
21. Bahwa oleh karena materi pokok yang dipersoalkan oleh Penggugat telah diperiksa dan diuji berdasarkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka terbukti bahwa Gugatan *a quo* adalah *nebis in idem*, sehingga Gugatan *a quo* tidak dapat diperkarakan kembali. Dengan demikian Tergugat I s/d III dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:
Dalam Eksepsi Nebis In Idem :
 - 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Nebis In Idem yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
 - 2) Menyatakan Gugatan *a quo* Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
 - 3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA:

Tergugat I s/d III Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Terkait SHM NO.3480

22. Bahwa Penggugat dalam butir 3 s/d 7 halaman 3 dan 4 Posita dan butir 3 Petitum Gugatan *a quo*, pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas Objek Perkara, hal



tersebut didasari pada Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 7 September 1979 dan Penggugat juga mendalilkan telah rutin membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta telah mendirikan bangunan yang digunakan sebagai kantor Penggugat dan juga telah lama menguasai Objek Perkara.

23. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat tersebut di atas telah membuktikan bahwa Penggugat tidak memahami peraturan yang berlaku di Indonesia khususnya peraturan mengenai hukum pertanahan. Berdasarkan Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP Pendaftaran Tanah") pada pokoknya mengatur bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak kepemilikan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.

Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah:

"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah:

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

24. Bahwa berdasarkan peraturan tersebut di atas terbukti bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 7 September 1979 yang didalilkan oleh Penggugat tersebut sama sekali tidak dapat membuktikan bahwa Objek Perkara adalah milik Penggugat, bahkan sekalipun Penggugat mendalilkan telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Perkara dan membangun serta menguasai Objek Perkara, maka hal tersebut pun bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah. Adapun hal tersebut sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Perlawanan yang mempertimbangkan bahwa pembayaran atas Pajak Bumi dan Bangunan bukanlah bukti kepemilikan atas tanah.



Paragraf 1 Halaman 56 Putusan Perlawanan:

“Menimbang, bahwa dari surat bukti Pelawan (baca: Penggugat) bertanda P- 25A, P-25B, dan P-25C adalah Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001, 2010 dan 2017 yang obyeknya di Jalan Bandengan Utara 85 B/85 Jakarta Utara dan Pajak Bumi dan Bangunan itu bukan merupakan tanda/bukti kepemilikan.” catatan: (baca : Penggugat), *ditambahkan*.

25. Namun sebaliknya justru Objek Perkara tersebut secara sah tercatat sebagai milik dari Tergugat I berdasarkan alas hak kepemilikan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3480/Penjaringan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah.
26. Di samping itu apabila memang benar Penggugat merupakan pembeli dari Objek Perkara sebagaimana tercantum dalam Surat Peijanjian Jual Beli tertanggal 7 September 1979, *quad non*, maka seharusnya Sertifikat Hak Milik Nomor 157, Sertifikat Hak Milik Nomor 225 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 464 atas Objek Perkara juga tercatat atas nama Penggugat. Namun demikian senyatanya justru Sertifikat Hak Milik Nomor 157, Sertifikat Hak Milik Nomor 225 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 464 atas Objek Perkara tersebut terdaftar atas nama Almarhum Robert Suhargo yang merupakan suami Tergugat I yang tidak dipersoalkan oleh Penggugat selama lebih dari 35 tahun.
27. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas telah terbukti bahwa Tergugat I adalah pemilik yang sah atas Objek Perkara, sehingga dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam butir 3 s/d 7 halaman 3 dan 4 Posita dan butir 2 Petitum Gugatan quo yang menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik atas Objek Perkara adalah dalil yang tidak berdasar dan oleh karena itu harus ditolak untuk seluruhnya.
28. Bahwa Penggugat dalam butir 5 halaman 4 Posita Gugatan **a quo** pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat merupakan pihak yang beritikad baik menguasai Objek Perkara dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas Objek Perkara.
29. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan menyesatkan. Hal ini disebabkan oleh karena Penggugat dengan itikad buruk barn mengajukan Perlawanan dan Gugatan setelah hampir 35 tahun Objek Perkara terdaftar atas nama pihak lain (baca: bukan atas nama Penggugat). Apabila memang Penggugat merasa

Halaman 20 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Objek Perkara tersebut merupakan miliknya yang dibeli berdasarkan Surat Peijanjian Jual Beli tertanggal 7 September 1979, maka Penggugat seharusnya segera mengajukan upaya hukum pada tahun 1979 tersebut.

30. Namun senyatanya Penggugat barn mengajukan Perlawanan di Pengadilan Niaga Surabaya dan Gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Utara setelah Objek Perkara tersebut akan dijual secara lelang oleh Tergugat IV guna melunasi seluruh utang dari Tergugat I.
31. Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas terbukti bahwa Penggugat telah beritikad buruk dengan mengajukan Gugatan *a quo* dengan maksud untuk menghambat proses lelang eksekusi atas Objek Perkara.
32. Bahwa Penggugat dalam butir 11 s/d 13 halaman 5 s/d 6 Gugatan *a quo* pada pokoknya mendalilkan bahwa tindakan Tergugat I s/d III yang telah melakukan balik nama Objek Perkara merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana di atur dalam 1365 KUH Perdata.
33. Bahwa dalil tersebut di atas merupakan dalil yang sangat keliru dan tidak berdasar, karena Tergugat I s/d III selaku ahli waris dari Almarhum Robert Suhargo telah menerima wasiat tertanggal 1 Juli 1994 yang disimpan pada kantor Advocates & Solicitors YIK TZE KONG di Singapura, di mana dalam surat wasiat tersebut Almarhum Robert Suhargo mewasiatkan untuk menyerahkan Objek Perkara tersebut kepada Tergugat I.
34. Bahwa oleh karena Tergugat I telah menerima wasiat tersebut, maka sudah menjadi kewajiban dari Tergugat I s/d III untuk menjalankannya. Berdasarkan hal tersebut para ahli waris membuat Akta Nomor 19 tanggal 18 Oktober 2015 yang dibuat dihadapan Ilmiawan Dekrit, SH., MH. Notaris di Jakarta, di mana melalui Akta Nomor 19 tersebut para ahli waris dari Almarhum Robert Suhargo menyerahkan Objek Perkara kepada Tergugat I sebagaimana wasiat yang telah dibuat oleh Almarhum Robert Suhargo.
35. Bahwa sebagaimana di atur dalam Pasal 42 ayat (1) jo. Pasal 36 ayat (1) dan (2) PP Pendaftaran Tanah pada pokoknya mengatur bahwa pemegang hak yang telah menerima peralihan hak karena pewarisan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu Tergugat I segera mengajukan permohonan balik

Halaman 21 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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



nama atas Objek Perkara yang telah diwariskan kepada Tergugat I tersebut. Kemudian Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara telah menerima dengan baik permohonan balik nama tersebut dan menggabungkan ketiga Sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 157, Nomor 225 dan Nomor 464 atas Objek Perkara tersebut menjadi 1 (satu) Sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3480/Penjaringan yang terdaftar atas nama Tergugat I. Dengan demikian tindakan Tergugat I yang melakukan balik nama atas Objek Perkara tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam PP Pendaftaran Tanah, dan bukan perbuatan melawan hukum.

Pasal 42 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah :

“(1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, Wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.”

Pasal 36 ayat (1) dan (2) PP Pendaftaran Tanah :

“(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.”

36. Bahwa berdasarkan seluruh uraian yang telah disampaikan oleh Tergugat I s/d III di atas, terbukti bahwa tindakan Tergugat I s/d III yang melakukan balik nama atas Objek Perkara adalah sah dan bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Oleh karena itu dalil Penggugat dalam butir 11 s/d 13 halaman 5 s/d 6 Posita dan butir 3, 6 dan 7 Petitum Gugatan *a quo* harus ditolak untuk seluruhnya ;

Tuntutan Ganti kerugian Yang Diajukan PENGGUGAT Tidak Berdasar Hukum

37. Bahwa Penggugat dalam butir 20 s/d 22 halaman 8 dan 9 Posita dan butir 5 Petitum Gugatan *a quo* pada pokoknya mendalilkan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil dengan uraian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

- Kerugian senilai Objek Perkara sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar Rupiah).
- Kerugian pembayaran pesangon karyawan akibat pemutusan hubungan kerja sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).
- Kerugian peralatan-peralatan kantor sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- Biaya jasa konsultan hukum untuk mengurus perkara sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).

b. Kerugian Immateriil akibat hilangnya kepercayaan rekanan bisnis/customer dari Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah).

38. Bahwa tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil yang didalilkan Penggugat tersebut sangat tidak berdasar hukum. Hal ini disebabkan oleh karena tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I s/d III sebagaimana yang telah diuraikan di atas.
39. Bahwa tuntutan ganti kerugian materiil yang didalilkan Penggugat terkait dengan kerugian atas Objek Perkara juga sangat kabur (*obscuur*). Hal ini disebabkan oleh karena senyatanya Objek Perkara merupakan milik dari Tergugat I bukan milik dari Penggugat.
40. Bahwa terkait dengan kerugian materiil yang didalilkan Penggugat sehubungan dengan kerugian pembayaran pesangon karyawan juga sangat kabur (*obscuur*) dan mengada-ada. Hal ini disebabkan oleh karena pembayaran pesangon karyawan akibat pemutusan hubungan kerja tersebut adalah kesalahan dari Penggugat sendiri yang telah menempati Objek Perkara milik Tergugat I secara tanpa hak. Oleh karena itu apabila benar terdapat kerugian pembayaran pesangon karyawan tersebut, maka hal tersebut merupakan kesalahan dari Penggugat sendiri dan bukan kesalahan dari Para Tergugat.
41. Selanjutnya terkait dengan kerugian materiil yang didalilkan Penggugat sehubungan dengan kerugian peralatan-peralatan kantor juga sangat kabur (*obscuur*) dan mengada-ada. Hal ini disebabkan oleh karena peralatan-peralatan kantor tersebut tetap merupakan milik dari

Halaman 23 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat. Oleh karena itu jelas tidak ada kerugian materiil atas peralatan-peralatan kantor yang diderita oleh Penggugat.

42. Di samping itu kerugian akibat dikeluarkannya biaya jasa konsultan/advokat oleh Penggugat juga tidak dapat dibebankan kepada Para Tergugat sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 yang mengatur sebagai berikut:

“Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak”.

43. Sedangkan terkait dengan tuntutan kerugian immateriil yang didalilkan Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar dan sangat kabur (*obscuur*). Hal ini disebabkan oleh karena tidak jelas korelasi antara kepemilikan Objek Perkara oleh Tergugat I dan/atau pencatatan Objek Perkara sebagai harta pailit, dengan hilangnya kepercayaan rekanan bisnis/customer kepada Penggugat. Seandainya pun yang dimaksud oleh Penggugat bahwa penyebab hilangnya kepercayaan tersebut adalah akibat dari tindakan Tergugat I s/d III yang melakukan proses balik nama Objek Perkara, maka hal tersebut juga tidak ada relevansinya, karena Tergugat I memang merupakan pemilik yang sah atas Objek Perkara sebagaimana telah diuji berdasarkan Putusan Perlawanan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Oleh karena itu apabila benar terdapat kerugian immateriil karena hilangnya kepercayaan rekanan bisnis/customer kepada Penggugat, *quod non*, maka hal tersebut merupakan konsekuensi dari tindakan Penggugat sendiri yang selama ini hanya menumpang secara tanpa hak pada Objek Perkara milik Tergugat I, dan bukan perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat;

44. Berdasarkan uraian tersebut di atas telah terbukti bahwa tidak ada kerugian baik materiil maupun immateriil sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Oleh karena itu dalil Penggugat dalam butir 20 s/d 22 halaman 8 dan 9 Posita dan butir 5 Petitum Gugatan *a quo*, harus ditolak untuk seluruhnya.



**Permohonan Untuk Meletakkan Sita Revindikasi (*Revindicatoir Beslag*)
Tidak Berdasar Hukum**

45. Bahwa Penggugat dalam butir 23 halaman 9 Posita dan butir 4 Petitum Gugatan *a quo* pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim meletakkan sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) atas Objek Perkara.
46. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru, karena berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 1 UU Kepailitan dan PKPU pada pokoknya mengatur bahwa akibat hukum dari putusan pernyataan pailit adalah seluruh kekayaan debitor pailit berada dalam sita umum, sehingga dengan status sita umum tersebut maka tidak lagi dapat diletakkan sita termasuk sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) terhadap seluruh kekayaan debitor pailit sejak putusan pernyataan pailit tersebut diucapkan. Ketentuan tersebut juga ditegaskan kembali dalam Pasal 31 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang mengatur bahwa putusan pernyataan pailit mengakibatkan segala penetapan pelaksanaan pengadilan atas setiap kekayaan debitor (termasuk penetapan sita atas kekayaan debitor) yang dimulai sebelum kepailitan, harus dihentikan seketika.

Pasal 1 butir 1 UU Kepailitan dan PKPU:

“Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.”

Pasal 31 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU:

- “Putusan pernyataan pailit berakibat bahwa segala penetapan pelaksanaan Pengadilan terhadap setiap bagian dari kekayaan Debitor yang telah dimulai sebelum kepailitan, harus dihentikan seketika dan sejak itu tidak ada suatu putusan yang dapat dilaksanakan termasuk atau juga dengan menyandera Debitor.”
47. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah terbukti bahwa dalil Penggugat dalam butir 23 halaman 9 Posita dan butir 4 Petitum Gugatan *a quo* mengenai permohonan sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) adalah tidak berdasar hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya.

**Permohonan Putusan Serta Merta Tidak Berdasar Hukum Untuk
Dikabulkan**



48. Bahwa TERGUGAT I s/d III secara tegas menolak permohonan Penggugat dalam butir 27 halaman 10 Posita dan butir 8 Petitum Gugatan *a quo* yang telah memohon putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), oleh karena permohonan tersebut tidak didasarkan pada alasan hukum yang jelas sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR.

Pasal 180 ayat (1) HIR:

“Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu diialankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan. Jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti. demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan.”

49. Bahwa Penggugat dalam mengajukan permohonan putusan serta merta sama sekali tidak dapat menunjukkan bukti berupa putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menjadi dasar permohonan putusan serta merta tersebut. Sebaliknya TERGUGAT I s/d III telah dapat menunjukkan bukti-bukti otentik dan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dapat digunakan untuk menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* termasuk namun tidak terbatas untuk menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat.

50. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dalil Penggugat dalam butir 27 halaman 10 Posita dan butir 8 Petitum Gugatan *a quo* mengenai permohonan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) adalah tidak berdasar hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya.

Permohonan Pembayaran Uang Paksa (*Dwangsom*) Tidak Berdasar Hukum Untuk Dikabulkan

51. Bahwa Penggugat dalam butir 26 halaman 9 dan 10 Posita dan butir 9 Petitum Gugatan *a quo* pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) per hari apabila Para Tergugat tidak menjalankan isi Putusan dalam perkara *a quo* (*in casu* tuntutan membayar ganti kerugian materiil dan immateriil).



52. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan menunjukkan bahwa Penggugat tidak memahami prinsip dasar uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 606a RV, di mana pembebanan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dikenakan terhadap hukuman untuk membayar sejumlah uang.

Pasal 606a RV:

“Sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak mematuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa.”

53. Oleh karena tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diminta oleh Penggugat adalah atas hukuman pembayaran ganti kerugian materiil dan immateriil (berupa uang) maka tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tersebut bertentangan dengan Pasal 606 a RV. Dengan demikian permohonan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang dimohonkan Penggugat tersebut harus ditolak untuk seluruhnya.

Berdasarkan segenap uraian tersebut di atas terbukti bahwa Gugatan *a quo* sama sekali tidak berdasar hukum dan oleh karena itu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan ini memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT:

- 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan *a quo*;
- 3) Menyatakan Gugatan *a quo* Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- 4) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM EKSEPSI NEBIS IN IDEM :

- 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Nebis In Idem yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Gugatan *a quo* Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);



- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa pihak Tergugat IV melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tanggal 25 April 2019, sebagai berikut:

Bahwa sebelum Tergugat IV menanggapi dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, maka Tergugat IV terlebih dahulu akan menyampaikan Latar Belakang Perkara *a quo*.

I. LATAR BELAKANG PERKARA

1. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 4/PAILIT/2017/PN.Niaga.Sby., tanggal 3 April 2017, telah memutuskan Tergugat I dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya (*in kracht van gewijsde*);
2. Bahwa Tergugat IV telah ditunjuk sebagai kurator di dalam proses kepailitan Tergugat I tersebut;
3. Bahwa Putusan Nomor 4/PAILIT/2017/PN.Niaga.Sby., tanggal 3 April 2017 tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) oleh karena tidak ada pihak manapun (termasuk Penggugat) yang mengajukan upaya hukum kasasi dan/atau peninjauan kembali atas Putusan tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "UU Kepailitan dan PKPU");
4. Bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 100 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, Tergugat IV telah membuat pencatatan harta pailit Tergugat I sebagaimana Daftar Harta Pailit Lani Widjaja (Dalam Pailit), yakni antara lain dengan mencatat sebidang tanah yang terletak di Jalan Bandengan Utara Nomor 85A-B, RT.003 RW.16, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atas nama TERGUGAT I sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 3480/Penjaringan, Surat Ukur Nomor 00145/Penjaringan/2016 tanggal 24 Februari 2016, dengan luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.076M2 (selanjutnya disebut “Objek Perkara”) sebagai harta pailit Lani Widjaja (Dalam Pailit);
5. Bahwa menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data Jisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;
6. Bahwa terhadap Objek Perkara tersebut Tergugat IV juga menemukan fakta-fakta sebagai berikut;
- (i) Bahwa Objek Perkara mulanya merupakan milik Almarhum Robert Suhargo (baca: suami Tergugat I) yang terdiri dari 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik semuanya atas nama Robert Suhargo dan terletak di Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagai berikut:
- Sertifikat Hak Milik Nomor 157, seluas 54 m² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1108/1982 tertanggal 10-07-1982 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Jakarta pada tanggal 09-08-1963;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 225, seluas 1.694 m², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1107/1982 tertanggal 10-07-1982 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Jakarta pada tanggal 9 Agustus 1963;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 464, seluas 2.409 m², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 878/1980 tertanggal 21-10-1980 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Wilayah Jakarta Utara pada tanggal 28-10-1980;
- (ii) Bahwa Almarhum Robert Suhargo telah meninggal dunia pada tanggal 15 Maret 1998, di mana berdasarkan wasiat dari Almarhum Robert Suhargo tertanggal 1 Juli 1994 yang disimpan pada Kantor Advocates & Solicitors YIK TZE KONG di Singapura, Almarhum Robert Suhargo telah memberikan wasiat yakni menyerahkan Objek Perkara tersebut kepada Tergugat I

Halaman 29 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Akta Penyerahan Wasiat Nomor 19 tanggal 18 Oktober 2015 yang dibuat di hadapan Ilmiawan Dekrit S, SH., MH., Notaris di Jakarta;

- (iii) Bahwa kemudian oleh Tergugat I melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara ketiga Sertifikat Hak Milik atas Objek Perkara tersebut telah digabungkan menjadi 1 (satu) Sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3480/Penjarangan atas nama Tergugat I;
- (iv) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas jelas terbukti dan dapat dibuktikan oleh Tergugat I bahwa Objek Perkara tersebut adalah benar milik Tergugat I;
7. Bahwa Hakim Pengawas juga telah melakukan investigasi dan penelusuran atas kepemilikan Objek Perkara tersebut dan Hakim Pengawas dapat menyetujui pencatatan Objek Perkara tersebut sebagai harta pailit dalam proses kepailitan Tergugat I sebagaimana Daftar Harta Pailit Lani Widjaja (Dalam Pailit);
8. Bahwa Hakim Pengawas melalui Penetapannya Nomor 4/PAILIT/2017/PN-Niaga.Sby tanggal 10 Mei 2017 telah menetapkan:
- “Menyatakan harta pailit Lani Widjaja (Pailit)/Tergugat I demi hukum berada dalam keadaan *Insolvensi* dengan segala akibat hukumnya”;
9. Bahwa oleh karena harta pailit dalam proses kepailitan Tergugat I telah dinyatakan berada dalam keadaan *insolvensi*, maka Tergugat IV harus segera melaksanakan pemberesan atas harta pailit tersebut (baca: pemberesan atas Objek Perkara) sesuai dengan tata cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 185 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU.
- Pasal 185 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU:
- “Semua benda harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.”
10. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut pada angka (8), pada tanggal 6 November 2017 Tergugat IV telah mengajukan permohonan kepada Hakim Pengawas untuk memberikan persetujuan terkait pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Perkara dimaksud dan Hakim Pengawas melalui Penetapannya Nomor 4/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Sby., tanggal 14 Nopember

Halaman 30 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 30



2017 telah memberikan persetujuannya kepada Tergugat IV untuk melakukan penjualan melalui lelang *eksekusi atas harta pailit* Tergugat I yaitu *tanah seluas + 4.076M2 yang terletak di Jalan Bandengan Utara Nomor 85, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;*

11. Bahwa selanjutnya Tergugat IV telah mengajukan permohonan penetapan jadwal lelang eksekusi atas Objek Perkara tersebut kepada TURUT Tergugat I untuk pertama kali melalui surat Nomor: S- 4559/WKN.07/KNL.04/2Q17 tanggal 20 November 2017 perihal: Penetapan Jadwal Lelang, Turut Tergugat I telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Perkara adalah pada tanggal 18 Januari 2018 dan yang kedua kali Turut Tergugat I melalui surat Nomor S-1321/WKN.07/KNL/04/2018, tanggal 23 Mei 2018, perihal Penetapan Jadwal Lelang telah menetapkan tanggal 27 Juli 2018 adalah tanggal pelaksanaan lelang terhadap objek perkara milik Tergugat I;
12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas secara yuridis tindakan dan perbuatan Tergugat IV dalam pengurusan dan pemberesan harta pailit telah sesuai dengan yang diamanatkan oleh Undang-Undang Kepailitan & PKPU;

DALAM EKSEPSI:

II. EKSEPSI TERHADAP KEWENANGAN MENGADILI SECARA ABSOLUT

PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN UNTUK MENGHADIRI PERKARA INI KARENA BERDASARKAN UU NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN (*LEX SPESIALIS*) MENYATAKAN YANG BERWENANG MENGADILI PERKARA MENYANGKUT HARTA PAILIT ADALAH PENGADILAN NIAGA

13. Mohon Majelis Hakim yang Terhormat, bahwa Penggugat mengajukan Gugatan menyangkut tentang harta pailit ke Pengadilan Negeri yang tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara kepailitan;
14. Bahwa secara hukum disebutkan tentang kewenangan dan kompetensi mengadili ini termuat pada Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, menyebutkan sebagai berikut:
"Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan *hal-hal lain* yang



berkaitan dan atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh *pengadilan* yang daerah hukumnya meliputi "*tempat kedudukan hukum debitor*".

15. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan & PKPU, menyebutkan sebagai berikut:

"yang dimaksud dengan hal-hal lain, adalah antara lain, *actio paulina*, Perlawanan Pihak Ketiga terhadap Penyitaan, atau perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta Pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya."

Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk "Hal-Hal Lain" adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya".

16. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan & PKPU dan penjelasannya tersebut diatas, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan "hal-hal lain" diantaranya Perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator dan Pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya, diselesaikan melalui Pengadilan, dengan demikian Kreditor, Debitor dan Kurator menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit;

17. Bahwa yang dimaksud dengan Pengadilan sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan & PKPU adalah terdapat pada Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Kepailitan & PKPU, menyebutkan sebagai berikut: "Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan peradilan umum".

18. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan Gugatan menyangkut tentang harta pailit, maka alasan tersebut sudah cukup membuktikan, bahwa perkara ini harus diperiksa di Pengadilan Niaga sebagai pengadilan yang berhak dan berwenang untuk memeriksa kepailitan dan mengadili Harta Pailit



- (Boedel Pailit), seperti diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, tentang Kepailitan dan PKPU yang bersifat *Lex Spedalis Derogate lege Generalis*, dengan ketentuan yang bersifat umum harus tunduk kepada ketentuan yang bersifat khusus;
19. Bahwa dengan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat IV, yang diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah sangat keliru dan tidak berdasar, karena secara hukum Tergugat I telah dinyatakan "PAILIT" dengan segala akibat hukumnya, sehingga hanya Pengadilan Niaga dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, tempat Tergugat I dalam kedudukan hukumnya diputuskan pailit oleh pengadilan, dimana Tergugat IV (selaku Kurator) menjadi salah satu pihak dalam perkara ini berkaitan dengan harta pailit, karena obyek perkara ini adalah merupakan Harta Pailit Tergugat I/Lani Widjaja (Dalam Pailit).
20. Bahwa berdasarkan penjelasan hukum tersebut diatas, jelas menyatakan terhadap sengketa yang menyangkut Harta Pailit (*Boedel Pailit*) merupakan kewenangan Pengadilan Niaga, oleh karena objek gugatan merupakan harta pailit (*Boedel Pailit*), maka sudah semestinya menurut hukum yang berwenang memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Niaga dalam hal ini adalah Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, dan sudah semestinya menurut hukum gugatan Penggugat ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkke verklaard*).

III. KETENTUAN HUKUM ACARA YANG MENGATUR TENTANG KEWENANGAN MENGADILI

21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia, yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memeriksa Eksepsi Kewenangan yang Tergugat IV ajukan ini sebelum memeriksa pokok perkara dengan mempertimbangkan ketentuan-ketentuan hukum acara perdata sebagaimana tersebut di bawah ini:

Pasal 134 HIR. Jo Pasal 132 Rv, menyebutkan :

"Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku

Halaman 33 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI



tidak berwenang dan hakim itu pun karena jabatannya wajib pula mengaku tidak berwenang

Jo. Pasal 132 Rv, menyebutkan sebagai berikut :

"dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatan wajib menyatakan dirinya tidak berwenang".

Berdasarkan Pasal 125 ayat (2) HIR, menyebutkan sebagai berikut:

"akan tetapi jika si Tergugat dalam surat jawabannya tersebut pada Pasal 121 mengemukakan eksepsi (tangkisan) bahwa Pengadilan Negeri tidak berkuasa memeriksa perkaranya, maka meskipun ia sendiri atau wakilnya tidak datang, wajiblah Pengadilan Negeri mengambil keputusan tentang eksepsi itu, sesudah mendengar Penggugat itu, hanya jika eksepsi itu tidak dibenarkan, Pengadilan Negeri boleh memutuskan perkara itu".

Berdasarkan Pasal 136 HIR, menyebutkan sebagai berikut:

"eksepsi yang dikemukakan oleh si Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan di timbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara".

Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum edisi 2007, menyebutkan sebagai berikut:

"eksepsi atau tangkisan yang diajukan oleh Tergugat diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, kecuali jika eksepsi itu mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara tersebut maka harus diputus dengan putusan sela (Pasal 136 HIR)"

22. Bahwa dengan memperhatikan penjelasan dari ketentuan hukum acara tersebut di atas, jelas secara hukum Majelis Hakim memiliki kewajiban untuk memutuskan terlebih dahulu mengenai berwenang atau tidaknya Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa gugatan ini sebelum memeriksa pokok perkara.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan a quo. Oleh karena itu Tergugat IV dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo



agar berkenan menjatuhkan Putusan Sela (*tussen vonnis*) terlebih dahulu sebelum melakukan pemeriksaan pokok perkara (*eind vonnis*) dengan menjatuhkan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut:

- 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat IV untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan dalam perkara a quo;
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

IV. GUGATAN DENGAN OBJEK SENGKETA YANG SAMA TELAH DITOLAK DI PENGADILAN NIAGA SURABAYA

23. Bahwa sebelum gugatan a quo diajukan oleh Penggugat, terlebih dahulu Penggugat telah mengajukan Gugatan terhadap objek yang sama pada Pengadilan Niaga Surabaya dan telah diputus dengan putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Plw.Pailit/2018/PN.Niaga.Sby jo. Nomor 4/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Sby, tanggal 1 Agustus 2018, dengan Amar:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II, III dan IV;
- Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik;
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini sebesar Rp1.486.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Bahwa sebelum Tergugat IV menanggapi satu per satu dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam Gugatan a quo, dengan ini Tergugat IV menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Gugatan a quo, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV;

Adapun Jawaban Tergugat IV atas Gugatan a quo dari Penggugat adalah sebagai berikut:

TERGUGAT IV TELAH MELAKUKAN PENCATATAN ATAS OBYEK PERKARA SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU



24. Bahwa Penggugat dalam Gugatan a quo pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memasukkan Objek Perkara sebagai harta pailit dalam proses kepailitan Tergugat I tanpa memeriksa dan mengklarifikasi terlebih dahulu terkait kepemilikan Objek Perkara tersebut. Adapun menurut Penggugat, Objek Perkara tersebut merupakan milik Penggugat karena dibeh menggunakan uang Penggugat sebagaimana Surat Peqanjian Jual Beli tertanggal 7 September 1979. Sehubungan dengan dalilnya tersebut maka Penggugat dalam Petitumnya angka (2) antara lain telah memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah Surat Peijanjian Jual Beli tertanggal 7 September 1979 tersebut dan menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
25. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan sama sekali tidak benar. Hal ini disebabkan oleh karena sebelum TERGUGAT IV mencatat Objek Perkara tersebut sebagai harta pailit dalam proses kepailitan Tergugat I, Tergugat IV telah melakukan investigasi dan penelusuran atas kepemilikan Objek Perkara tersebut, di mana hasilnya Tergugat IV menemukan fakta-fakta sebagai berikut:
- a. Bahwa Objek Perkara mulanya merupakan milik Almarhum Robert Suhargo (baca: suami Tergugat I) yang terdiri dari 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik sebagai berikut:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 157 / Penjaringan, seluas 54 m² atas nama Robert Suhargo sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1108/1982 tertanggal 10 Juli 1982 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Jakarta pada tanggal 9 Agustus 1963;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 225 / Penjaringan, seluas 1.694 m² atas nama Robert Suhargo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1107/1982 tertanggal 10 Juli 1982 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Jakarta pada tanggal 9 Agustus 1963;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 464 / Penjaringan, seluas 2.409 m² atas nama Robert Suhargo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 878/1980 tertanggal 21 Oktober 1980 yang dikeluarkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Agraria Wilayah Jakarta Utara pada tanggal 28 Oktober 1980;

- b. Bahwa Almarhum Robert Suhargo telah meninggal dunia pada tanggal 15 Maret 1998, di mana berdasarkan wasiat dari Almarhum Robert Suhargo tertanggal 1 Juli 1994 yang disimpan pada Kantor Advocates & Solicitors YIK TZE KONG di Singapura, Almarhum Robert Suhargo telah memberikan wasiat yakni menyerahkan Objek Perkara tersebut kepada Tergugat I sebagaimana Akta Penyerahan Wasiat Nomor 19, tanggal 18 Oktober 2015 yang dibuat di hadapan Ilmiawan Dekrit S, SH., MH., Notaris di Jakarta;
 - c. Bahwa oleh karena Tergugat I merupakan pemilik yang sah atas Objek Perkara tersebut, maka Tergugat I melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara telah menggabungkan ketiga Sertifikat Hak Milik atas Objek Perkara tersebut menjadi ke dalam 1 (satu) Sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3480/Penjaringan;
 - d. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas jelas terbukti berdasarkan hukum adalah benar milik Tergugat I.
26. Bahwa oleh karena Objek Perkara ternyata benar merupakan milik Tergugat I, maka Tergugat IV kemudian mencatatkan Objek Perkara tersebut sebagai harta pailit dalam proses kepailitan Tergugat I sebagaimana Daftar Harta Pailit Lani Widjaja (Dalam Pailit). Adapun fakta bahwa Objek Perkara tersebut merupakan milik Tergugat I, telah dikuatkan dengan fakta-fakta sebagai berikut:
- a. Bahwa Hakim Pengawas telah menyetujui pencatatan Objek Perkara sebagai harta pailit dalam proses kepailitan Tergugat IV sebagaimana Daftar Harta Pailit Lani Widjaja (Dalam Pailit), oleh karena setelah Hakim Pengawas melakukan investigasi dan penelusuran atas kepemilikan Objek Perkara tersebut, Hakim Pengawas menemukan bahwa benar Objek Perkara tersebut merupakan milik Tergugat I;
 - b. Bahwa Hakim Pengawas melalui Penetapan Nomor4/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Sby., tanggal 14 Nopember 2017 telah menyetujui permohonan pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Perkara yang diajukan oleh Tergugat IV, oleh karena

Halaman 37 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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



telah terbukti bahwa Objek Perkara dimaksud merupakan harta pailit dalam proses kepailitan Tergugat I;

27. Bahwa Turut Tergugat I melalui surat Nomor : S-4559/WKN.07/KNL.04/2017 tanggal 20 November 2017 perihal: Penetapan Jadwal Lelang, telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Perkara pada tanggal 18 Januari 2018 karena Objek Perkara tersebut merupakan harta pailit dalam proses kepailitan Tergugat I. dan yang kedua kali Turut Tergugat I melalui surat Nomor S-1321/WKN.07/KNL/04/2018, tanggal 23 Mei 2018 perihal Penetapan Jadwal Lelang telah menetapkan tanggal 27 Juli 2018 adalah tanggal pelaksanaan lelang terhadap objek perkara milik Tergugat I;

28. Bahwa pengajuan Gugatan a quo jelas membuktikan bahwa Penggugat merupakan Penggugat yang patut di duga tidak beritikad baik. Hal ini disebabkan bilamana benar Penggugat adalah pemilik atas tanah yang terletak di Jalan Bandengan Utara Nomor 85 Jakarta Utara (Obyek Perkara) (baca Sertifikat Hak Milik Nomor 3480/Penjarangan, Surat Ukur Nomor 00145/Penjarangan/2016 dahulu berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 157/Penjarangan, Sertifikat Hak Milik Nomor 225/Penjarangan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 464/Penjarangan) yang dibeli berdasarkan Surat Peijanjian Jual Beli tertanggal 7 September 1979, maka Penggugat seharusnya sejak lama segera mengajukan upaya hukum dan bukan baru sekarang mengajukan bermacam gugatan, diantaranya gugatan perbuatan melawan hukum a quo pada saat Tergugat I diputus pailit dan Tergugat IV akan melaksanakan pemberesan dengan mengajukan lelang eksekusi atas Objek Perkara tersebut. Apalagi Penggugat juga telah mengetahui bahwa telah terbit Sertifikat Hak Milik yang baru atas Objek Perkara yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3480/Penjarangan;

Atau setidaknya sejak kuasa hukum Tergugat I mengirimkan somasi kepada Penggugat untuk segera mengosongkan Objek Perkara tersebut pada tanggal 2 Mei 2016 (baca butir 14 Gugatan a quo, di mana Penggugat mengakui telah menerima somasi tersebut dari kuasa hukum Tergugat I), sehingga apabila Penggugat merasa bahwa Objek Perkara tersebut merupakan miliknya, maka Penggugat seharusnya segera mengajukan gugatan tata usaha negara terhadap penerbitan Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3480/Penjaringan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat mengetahui penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 3480/Penjaringan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut “UU PTUN”);

Pasal 55 UU PTUN:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”

Namun demikian pada kenyataannya, Penggugat tidak mengajukan upaya hukum dan baru mempersoalkannya sekarang yakni dengan mengajukan Gugatan *a quo* pada saat Tergugat IV akan melaksanakan lelang eksekusi atas Objek Perkara tersebut; Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa Penggugat merupakan Penggugat yang patut di duga beritikad tidak baik dan demi hukum gugatan Penggugat harus ditolak;

29. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti Objek Perkara dimaksud adalah benar milik Tergugat I. Oleh karena itu tindakan Tergugat IV yang mencatatkan Objek Perkara tersebut sebagai harta pailit dalam proses kepailitan Tergugat I adalah perbuatan yang demi hukum harus dilakukan guna menjalankan perintah dari UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU;

Dengan demikian dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo*, harus ditolak untuk seluruhnya.

PERMOHONAN SITA (REVINDICATOIR BESLAG) ADALAH TIDAK BERDASAR HUKUM DAN HARUS DITOLAK SELURUHNYA

30. Bahwa Penggugat dalam butir 23 halaman 9 Posita dan butir 4 Petitum Gugatan *a quo* pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim meletakkan sita revindicatoir atas Objek Perkara;
31. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan menunjukkan Penggugat tidak memahami hukum kepailitan. Hal ini disebabkan oleh karena akibat hukum dari putusan pernyataan pailit adalah seluruh kekayaan debitor pailit berada dalam sita umum sebagaimana ketentuan Pasal 1 butir 1 UU Kepailitan dan PKPU, di

Halaman 39 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 39



mana dengan status sita umum tersebut maka tidak dapat lagi diletakkan sita terhadap seluruh kekayaan debitor pailit terhitung sejak putusan pernyataan pailit tersebut diucapkan;

Pasal 1 butir 1, UU Kepailitan dan PKPU :

“Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini. ”

32. Bahwa ketentuan tersebut di atas sejalan dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU yang mengatur bahwa Putusan Pailit mengakibatkan segala penetapan pelaksanaan pengadilan atas setiap kekayaan debitor (termasuk penetapan sita atas kekayaan debitor) yang dimulai sebelum kepailitan, harus dihentikan seketika;

Pasal 31 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU :

“Putusan pernyataan pailit berakibat bahwa segala penetapan pelaksanaan Pengadilan terhadap setiap bagian dari kekayaan Debitor yang telah dimulai sebelum kepailitan, harus dihentikan seketika dan sejak itu tidak ada suatu putusan yang dapat dilaksanakan termasuk atau juga dengan menyandera Debitor. ”

33. *Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas*, terbukti bahwa dalil Penggugat dalam butir 23 halaman 9 Posita dan butir 4 Petitum Gugatan a quo adalah tidak berdasar hukum dan harus dilolak untuk seluruhnya;

PERMOHONAN PENUNDAAN, MENGHENTIKAN dan/atau MEMBATALKAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI ATAS OBJEK PERKARA HARUS DITOLAK SELURUHNYA

34. Bahwa Penggugat dalam butir 24 halaman 9 Posita dan butir 6 Petitum Gugatan a quo pada pokoknya memohon agar pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Perkara di tunda, dihentikan dan/atau dibatalkan;
35. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan menunjukkan Penggugat tidak memahami hukum kepailitan. Hal ini disebabkan oleh karena pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Perkara merupakan rangkaian proses pengurusan dan pemberesan



dalam proses kepailitan Tergugat I sebagaimana Putusan Nomor 4/PAILIT/2017/PN.Niaga.Sby, tanggal 3 April 2017;

Adapun Putusan Pailit Nomor 4/PAILIT/2017/PN.Niaga.Sby, tanggal 3 April 2017 tersebut adalah bersifat serta-merta, yang artinya seluruh proses pengurusan dan pemberesan dalam proses kepailitan tersebut (termasuk proses lelang eksekusi atas Objek Perkara) tetap harus dilaksanakan/dijalankan sekalipun terdapat upaya hukum sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU berikut Penjelasannya.

Pasal 16 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU:

"Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjatan kembali."

Penjelasan Pasal 16 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU:

"Yang dimaksud dengan "pemberesan" dalam ketentuan ini adalah penguangan aktiva untuk membayar atau melunasi utang."

36. Bahwa selain itu pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Perkara tersebut juga telah didasarkan pada Penetapan Hakim Pengawas Nomor 4/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Sby, tanggal 14 Nopember 2017, sebagaimana ketentuan Pasal 185 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU.

Pasal 185 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU:

"Semua benda harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan."

37. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Perkara tersebut telah didasarkan pada landasan hukum yang kuat dan tetap dapat dilaksanakan sekalipun terdapat upaya hukum gugatan a quo. Dengan demikian permohonan agar pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Perkara ditunda, dihentikan dan/atau dibatalkan sebagaimana yang dimohonkan oleh Penggugat dalam butir 24 halaman 9 Posita dan butir 6 Petitum Gugatan a quo, harus ditolak untuk seluruhnya;

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA ADALAH TIDAK BERDASAR HUKUM DAN HARUS DITOLAK SELURUHNYA



38. Bahwa Penggugat dalam butir 27 halaman 10 Posita dan butir 8 Petitum Gugatan *a quo* pada pokoknya memohon agar putusan *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*uitvoerbaar bij voeraad*).
39. Bahwa berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR diatur bahwa salah satu syarat putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu adalah gugatan harus didasarkan pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- Pasal 180 ayat (1) HIR:
- "Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau banding, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menuntun aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti. demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan."*
40. Bahwa dalam Gugatan *a quo*, Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai dasar Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo*. Sebaliknya Tergugat IV telah dapat menunjukkan Putusan Nomor 4/PAILIT/2017/PN.Niaga.Sby., tanggal 3 April 2017 telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sebagai dasar untuk membantah dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo*;
41. Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti permohonan putusan serta merta yang diajukan Penggugat dalam gugatannya adalah tidak berdasar hukum dan oleh karena itu harus ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat IV memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat IV untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan dalam perkara *a quo*;
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.



DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban tanggal April 2019 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

A. Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio*

- a. Bahwa Turut Tergugat I berpendapat gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Turut Tergugat I di dalam gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta yang merupakan Instansi atasan dari Turut Tergugat I;
- b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV bukan merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan Badan yang merupakan bagian dari Badan Hukum yang disebut Negara, dimana instansi atasan dari Turut Tergugat I adalah Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV. Oleh karena itu, Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum, jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansinya;
- c. Bahwa kekeliruan tersebut ada pada halaman dua angka lima dalam gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyebutkan *persoon* Turut Tergugat I dalam gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Jakarta IV tanpa mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor



Wilayah DJKN DKI Jakarta yang merupakan Instansi atasan Turut Tergugat I;

- d. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I sebagaimana dalil- dalil di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Jakarta IV tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/atasannya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa hal ini dapat berakibat terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

B. Eksepsi Tidak Memenuhi Syarat sebagai pihak (*Diskualifikasi In Persona*)

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum//ega/ **standing** dalam mengajukan gugatan a quo mengingat tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa yaitu sebidang tanah seluas 4.076 m2 dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 3480/Penjaringan a.n. Nyonya Janda Lani Widjaja dan surat ukur nomor 00145/Penjaringan/2016, terletak di Jalan Bandengan Utara Raya Nomor 85 A-B RT.003 RW.16, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (untuk selanjutnya disebut objek sengketa);
2. Bahwa objek sengketa terakhir tercatat atas nama Nyonya Janda Lani Widjaja *in casu* Tergugat I, sehingga yang memiliki kepentingan dan hubungan hukum dengan objek sengketa adalah Tergugat I;
3. Oleh karena Penggugat bukan pemilik atas objek sengketa a quo dengan demikian Penggugat tidak memiliki hak ataupun kepentingan hukum apapun atas objek sengketa dan tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan a quo;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).



DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi-eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
3. Bahwa Turut Tergugat I hanya akan menyampaikan dalil-dalil yang berkaitan langsung dengan kapasitas Turut Tergugat I dalam melaksanakan tugas dan fungsinya melaksanakan lelang;
4. Bahwa hubungan hukum Turut Tergugat I dengan objek sengketa berupa sebidang tanah seluas 4.076 m² dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 3480/Penjarangan a.n. Nyonya Janda Lani Widjaja dan surat ukur nomor 00145/Penjarangan/2016, terletak di Jalan Bandengan Utara Raya Nomor 85 A-B RT.003 RW.16, Kelurahan Penjarangan, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara, yaitu Turut Tergugat I sebagai pelaksana Lelang Eksekusi Harta Pailit atas objek sengketa *a quo*;
5. Bahwa permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* dimohonkan oleh Tergugat IV selaku Kurator Tergugat I (Dalam Pailit) dengan surat nomor 26/Pailit-LW//2017 tanggal 29 Januari 2018 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Ulang atas Harta Pailit Lani Widjaja (Dalam Pailit);
6. Bahwa bersama dengan permohonan Lelang Eksekusi Harta Pailit tersebut, Tergugat IV telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 ayat 4 huruf a Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut Perdirjen Lelang);
7. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang baik yang bersifat umum maupun khusus yang diajukan oleh Tergugat IV sebagai pemohon lelang telah lengkap serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia 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

8. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas, maka Turut Tergugat I menerbitkan surat nomor S-1321/WKN.07/KNL.04/2018 tanggal 23 Mei 2018 hal Penetapan Jadwal Lelang, yang mana ditetapkan pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran lelang melalui internet (*closed bidding*) yang akan dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 27 Juli 2018;
9. Bahwa sebagai tindak lanjut dari rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat IV telah melakukan pengumuman pertama Lelang Eksekusi Harta Pailit melalui selebaran tanggal 28 Juni 2018 dan pengumuman kedua Lelang Eksekusi Harta Pailit melalui surat kabar Koran Sindo tanggal 13 Juli 2018;
10. Bahwa Turut Tergugat I dalam menerima dan melaksanakan Lelang Eksekusi Harta Pailit atas objek sengketa *a quo* berdasarkan Putusan Pailit dari Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" nomor 4/Pailit/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 3 April 2017 dan Penetapan Hakim Pengawas Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" nomor 4/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 14 November 2017;
11. Bahwa Tergugat IV selaku Pemohon Lelang dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat I telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 29 Januari 2018 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat IV akan bertanggung jawab dan membebaskan Turut Tergugat I dari segala tuntutan baik secara perdata maupun pidana sepanjang yang menyangkut kebenaran atas objek lelang. Selain itu, Tergugat IV juga menyatakan bahwa sampai saat diajukan permohonan lelang, objek lelang *in casu* objek sengketa masih tercatat atas nama Nyonya Janda Lani Widjaja *in casu* Tergugat I dan belum terdapat perubahan kepemilikan;
12. Bahwa Nilai Limit yang ditetapkan oleh Tergugat IV selaku Pemohon Lelang berdasarkan Surat Penetapan Nilai Limit Lelang tertanggal 29 Januari 2018 adalah sebesar Rp68.000.000.000,00 (enam puluh delapan milyar rupiah);
13. Bahwa penetapan Nilai Limit atas objek lelang *in casu* objek sengketa *a quo* berdasarkan hasil penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Maulana, Andesta & Rekan dengan laporan penilaian nomor 104/LP/XI/2017 tanggal 2 November 2017;
14. Bahwa selain itu, terhadap objek sengketa telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, yaitu SKPT nomor



591/SKPT/2018 tanggal 6 Juli 2018, dimana terdapat catatan sebagai berikut:

"Diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24-02-2016 Nomor 00145/Penjaringan/2016. Pemberitahuan tentang pailitnya Lani Widjaja (Dalam Pailit) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 04/PAILIT/2017/PN.Niaga.Sby tanggal 3 April 2017 berdasarkan surat dari Kurator LANI WIDJAJA (dalam pailit)";

15. Bahwa Turut Tergugat I telah melaksanakan Lelang Eksekusi Harta Pailit atas objek sengketa a quo pada tanggal 27 Juli 2018, dimana dalam pelaksanaan lelang tersebut Tidak Ada Penawaran (TAP);
16. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan Lelang Eksekusi Harta Pailit a quo, telah diterbitkan Risalah Lelang nomor 166/28/2018 tanggal 27 Juli 2018 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna;
17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas, maka telah terbukti dan tidak terbantah lagi bahwa proses pelaksanaan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permohonan dari Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, petitum Penggugat angka 6 dalam pokok perkara yang memohon agar Majelis Hakim untuk menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk dalam putusan perkara ini dengan menghentikan dan/atau membatalkan lelang eksekusi terhadap objek sengketa sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

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

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi-eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Harta Pailit tanggal 27 Juli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 dan produk hukum Risalah Lelang nomor 166/28/2018 adalah sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan Nomor 511/Pdt.G/2018/PN. Jkt.Utr., tanggal 4 Juli 2019, sebagai berikut :

1. Mengabulkan Eksepsi kewenangan absolut dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 6.927.000,00 (enam juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 511/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr., tersebut, Penasehat Hukum Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 17 Juli 2019 sebagaimana ternyata dalam Akte Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 511/Pdt.G./2018/PN.Jkt.Utr., dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penasehat Hukum Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 17 Maret 2020, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 12 Juni 2020, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 13 Maret 2020, dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 28 Februari 2020 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada Tingkat Banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 12 Desember 2020, kepada Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III pada tanggal 17 Maret 2020, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 10 September 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 13 Maret 2020, dan kepada Turut Terbanding II semula Turut

Halaman 48 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II pada tanggal 27 Februari 2020 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 Juli 2019 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 511/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr., tanggal 4 Juli 2019 masih dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang, karena itu permohonan banding Pembanding semula Penggugat tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti dengan secara cermat dan seksama berkas perkara berikut turunan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 511/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr., tanggal 4 Juli 2019 tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding menganggap bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan alasan-alasan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar sehingga oleh karenanya disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara a quo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 511/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr., tanggal 4 Juli 2019 yang dimohonkan pemeriksaan dalam Tingkat Banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 juncto Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah dirubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;

Halaman 49 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 511/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr., tanggal 4 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang pada Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Rabu, tanggal 19 Mei 2021** oleh kami **Hi. A. Sanwari HA., S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Siti Farida MT., S.H., M.H.**, dan **Drs. Amin Sembiring, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI., tanggal 16 April 2021 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **itu juga** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Dwi Anggarawati, S.H., M.Hum.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis Hakim,

1. Siti Farida MT., S.H., M.H.

Hi. A. Sanwari HA., S.H., M.H.

2. Drs. Amin Sembiring, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dwi Anggarawati, S.H., M.Hum.

Rincian Biaya Banding

- | | |
|-----------------|------------------------|
| 1 Biaya Materai | : Rp. 10.000,00 |
| 2 Biaya Redaksi | : Rp. 10.000,00 |
| 3 Biaya Proses | : <u>Rp.130.000,00</u> |

Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)

Halaman 50 Putusan Nomor 127/PDT/2021/PT.DKI