



**P U T U S A N**

**Nomor 51/PDT/2015/PT.BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

----- Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI Persero) Cabang Tangerang**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 4 Kota Tangerang-Banten dalam hal ini diwakili kuasanya diantaranya Danuta Putri, S.H., M.Kn., Legal Officer Kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Jakarta 3, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B. 198 KC-XV/ADK/02/2014 tertanggal 03 Februari 2014, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Turut Tergugat**;
2. **Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Tangerang**, berkedudukan di Jalan Raya Daan Mogot Km. 21,5 Blok B.17 Komplek Daan Mogot Permai (Arcadia) Batuceper Tangerang, Banten, dalam hal ini diwakili kuasanya yang diantaranya Calvinus Wijaksono Nababan, S.H., Penangan perkara IIID Tk. IV Pada Biro Bantuan Hukum, Kementerian Keuangan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-47/MK.1/2014 tertanggal 14 Februari 2014, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** semula **Tergugat I**;

**L A W A N**

**IRWAN DJAJA**, Direktur PT. ARTHAYASA BINA CITRA, dahulu beralamat di Jalan Duri Nirmala II No. 4 Tanjung Duren-Jakarta Barat, sekarang beralamat di BSD Sektor XIV Blok E. 1 No. 27 Serpong Tangerang Selatan, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada diantaranya Nuzul Hakim, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada NUZUL HAKIM & PARTNERS, berkedudukan di IS Plaza Building lantai 7 room 706, Jalan Pramuka Raya Kav. 51, Jakarta Timur, berdasarkan Surat

Hal. dari 53 hal. Put. No. 32/PID/2013/PT.BTN



Kuasa Khusus tertanggal 24 November 2014, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

**Dan,**

**Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang**, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Cikokol, Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 29 Mei 2015 Nomor 51/PEN/PDT/2015/PT.BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

----- Membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 08 Januari 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 16 Januari 2014 dengan Register Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Tng Penggugat sekarang Terbanding telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Pemohon Lelang Eksekusi (Penjualan Dimuka Umum) berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 74/PEN-EKS/ 2008/ PN.TNG, tanggal 3 Desember 2008, terhadap sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Buana Gardenia Buana Asri II Blok F - 3 / No 2 Cipondoh, Tangerang atas nama Hartono Tjahyadi dengan batas-batas :
  - sebelah Utara : Tanah Kosong Blok F-3 No.1
  - Sebelah Timur : Jalan Buana Asri
  - Sebelah Selatan : Jalan Buana Asri III
  - Sebelah Barat : Buana Blok F-3 No.31
2. Bahwa pelelangan sebagaimana dimaksud dalam butir 1 (satu) diatas adalah untuk melaksanakan bunyi putusan Pengadilan Negeri Tangerang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 163/Pdt.G/1999/PN.TNG, tanggal 19 April 2000 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 529/Pdt/2000/PT.BDG, tanggal 6 Desember 2000 jo Putusan Mahkamah Agung R.I No. 903/K/Pdt/2003, tanggal 24 februari 2005 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap / pasti yang salah satu Amar putusannya berbunyi "Menyatakan Sita Jaminan terhadap. sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Buana Gardenia Buana Asri n Blok F - 3 / No 2 Cipondoh, Tangerang yang telah dilaksanakan pada tanggal 16 Desember 1999, oleh jurusita Pengadilan Negeri Tangerang adalah sah dan berharga";

Bahwa objek Tanah dan Bangunan yang hendak dilelang tersebut sebelumnya telah diletakkan Sita Jaminan berdasarkan Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor : 163/BA/Pdt.G/1999/PN.TNG, tanggal 16 Desember 1999 dan jurusita pengganti Pengadilan Negeri Tangerang telah memerintahkan kepada Kepala / Sekretaris Kelurahan Pinang, Kecamatan. Cipondoh, Kotamadya Tangerang mengenai adanya Penyitaan jaminan atas tanah-tanah tersebut diumumkan dengan jalan mendaftarkannya dalam register yang telah disediakan untuk itu sesuai pasal 198 HIR;

3. Bahwa disamping itu juga salinan Surat Penetapan dan Berita Acara Sita Jaminan nomor 163/BA/Pdt.G/ 1999/PN.TNG, tanggal 16 Desember 1999, telah di sampaikan Pemberitahuan kepada TERGUGAT III tanggal 21 Desember 1999 oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan surat nomor W.8.DE.HT.04.05.711/1999, tanggal 18 Desember 1999, perihal Pemberitahuan Sita Jaminan Nomor : 163/Pdt.G/1999/PN.TNG;

4. Bahwa dalam rangka lelang eksekusi atas kekuatan putusan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 163/Pdt.G/ 1999/PN.TNG, tanggal 19 April 2000 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 529/Pdt/2000/PT.BDG, tanggal 6 Desember 2000 jo Putusan Mahkamah Agung R.I No. 903/K/Pdt/2003, tanggal 24 Februari 2005 terhadap sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Buana Gardenia Buana Asri II Blok F - 3 /No 2 Cipondoh, Tangerang atas nama Hartono Tjahyadi maka pada tanggal 22 Januari 2009, Pengadilan Negeri Tangerang telah menyampaikan permohonan lelang kepada TERGUGAT I dengan surat No. W.29.DE.HT.04.07-02, perihal : mohon bantuan untuk menentukan hari, tanggal serta waktu Lelang eksekusi;

Hal. 3 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa atas surat sebagaimana yang dimaksud dalam perihal tersebut ternyata TERGUGAT I keberatan terhadap objek sita / lelang yang disampaikan oleh pengadilan Negeri Tangerang dan menyatakan pada pokoknya "bahwa Tanah dan Bangunan yang disita tersebut merupakan juga bagian dari jaminan huiang atas nama Hartono Tjahyadi kepada Negara Cq PT BRJ (persero) Cabang Tangerang selaku TURUT TERGUGAT dan telah diikat secara sempurna sesuai dengan Sertifikat Hak tanggungan Nomor 979 tanggal 9 Juli 2002 dan sampai saat ini masih ditangani oleh Kantor kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang (TERGUGAT I) dengan proses pengurusan sudah sampai pada tahap lelang\*"; (P-7);

6. Bahwa dengan demikian sangatlah jelas tanah dan bangunan tersebut telah diikat dettgan hak tanggungan kepada BRI (*TURUT TERGUGAT*) tanggal 9 Juli 2002 dan selanjutnya dida ftarkannya kepada TERGUGAT II, padahal *objek* sita tersebut telah dan masih dalam keadaan disita pada tanggal 16 Desember 1999 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang atas perintah Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Tangerang dalam surat penetapannya tanggal 8 Desember 1999 No. 163/PEN.PDT.G/ 1999/PN.TNG, sehingga seandainya benar ada kesamaan terhadap objek Tanah dan Bangunan yang hendak dilelang dalam perkara ini maka pembebanan Hak Tanggungan No. 979 tanggal 9 Juli 2002 terhadap Objek Tanah dan Bangunan sengketa yang dibuat cich Pejabat pembuat Akta Tanah bertentangan dengan ketentuan pasal 39 ayat I Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, karena sebelumnya terhadap objek tanah / bangunan sengketa telah diletakan pensitaan jaminan pada tanggal 16 Desember 1999 ;

7. Bahwa berdasarkan buku pedoman Tehnis Administrasi dan Tehnis Peradilan Umum Edisi 2007 terbitan Balitbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung Republik Indonesia 2007 Perihal Sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Barang Milik Tergugat halaman 81 No. 61 berbunyi "sejak tanggal Pendaftaran sita, tersita dilarang untuk menyewakan, mengalihkan atau menjaminkan tanah yang disita, semua tindakan tersita yang dilakukan bertentangan dengan larangan itu adalah BATAL DEMI HUKUM" ;

8. *Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 41 ayat 4 (c) dari Peraturan Pemerintah Nomor : 4 tahun 1997-antara lain menyebutkan :*

4



*Kepala Kantor Lelang menolak pelaksanaan lelang apabila :*

"Ada Perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan";

9. *Bahwa sampai saat ini Pengadilan Negeri Tangerang belum pernah mengeluarkan perintah penundaan lelang Eksekusi dan berdasarkan ketentuan pasal 41 ayat 4 (c) dari Peraturan Pemerintah Nomor : 4 tahun 1997 tersebut, pelaksanaan Lelang Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 74/PEN-EKS/2008/ PN.TNG, tanggal 3 Desember 2008, seharusnya dapat dilaksanakan oleh TERGUGAT I;*

10. *Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka perbuatan TERGUGAT I yang menolak untuk menentukan hari, tanggal serta waktu Lelang eksekusi adalah sangat tidak beralasan karena TERGUGAT I hanya mendasarkan pada Sertifikat Hak tanggungan Nomor 979 tanggal 9 Juli 2002 dan Berita Acara Penyitaan Nomor : BA-08-07/WPL04/KP.05/2005 tanggal 16 Desember 2005, Surat penyerahan Piutang Nomor R.139/V/ADK/02/0S tanggal 28 Februari 2005 Dari Tergugat Jl, sebagaimana yang TERGUGAT I jelaskan dalam surat no. S-69/WKN 6/KP.02/2009 tanggal 02 februari 2009 ;*

11. *Bahwa dengan demikian keberatan dan penolakan TERGUGAT I untuk melaksanakan lelang (Penjualan Dimuka Umumj atas objek Sita jaminan dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor ; 163/Pdt.G/1999/ PN.TNG, tanggal 19 April 2000 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 529/Pdt/2000/ PT.BDG, tanggal 6 Desember 2000 jo Putusan Mahkamah Agung R.I No. 903/K/Pdt/2003, tanggal 24 februari 2005 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti, tanpa adanya alas hak yang jelas dan terang adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak subyektlp PENGGUGAT oleh karenanya merupakan Perbuatan Mela wan Hukum yang merugikan PENGGUGAT sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara;*

12. *Bahwa pada tanggal 05 April 2010, Penggugat telah mengajukan surat Nomor : 008/ABC/SK/03/10 perihal : permohonan fatwa kepada Ketua Mahkamah Agung R.I dan telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung RJ dalam Surat Nomor 377/PAN.2/279/P/10/SKJ pertanggal 31 Mei 2010 yang pada*



mtinya bahwa Eksekusi tersebut dapat ditindaklanjuti sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

13. Bahwa akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, Penggugat pernah membicarakannya namun selalu diabaikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, akibatnya PENGGUGAT menderita kerugian yang tidak sedikit yang secara materiel yaitu tidak dapatnya PENGGUGAT menguasai dan menikmati hasil lelang yang dimohonkan sejak tahun 2009 adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan kerugian immateriel berupa terganggunya aktifitas bisnis PENGGUGAT, kinerja dan lainnya adalah sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

14. "Bahwa dengan diajukannya TURUT TERGUGAT dalam perkara ini karena secara fakta TURUT TERGUGAT telah melakukan pengikatan pembebananan hak tanggungan No. 979 tanggal 9 Juli 2002 dan mendaftarkannya kepada TERGUGAT II yang selanjutnya menyerahkan pengurusan piutang Negara atas nama HARTONO TJAHYADI kepada TERGUGAT I untuk dilakukan lelang (penjualan Dimuka Umum)sesuai surat penyerahan Nomor R.139/V/ADK/02/05 tanggal 28 Februari 2005 berupa jaminan diatas objek sita jaminan yang telah diletakan Sita Jaminan TERLEBIH DAHULU. berdasarkan Berita Acara Penyitaan *Jaminan* Nomor : 163/BA/Pdt.G/ 1999/PN.TNG, tanggal 16Desember 1999, dan telah dikuatkan dalam putusan Pengadilan NegeriTangerang Nomor : 163/Pdt.G/1999/PN.TNG, tanggal 19 April 2000 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 529/Pdt/2000/PT.BDG,tanggal6 Desember 2000 jo Putusan Mahkamah Agung R.I No. 903/K/Pdt/2003, tanggal 24 february 2005 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap / pasti;

15. Bahwa sehubungan permohonan lelang kepada TERGUGAT I yang telah disampaikan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan surat No.W.29.DE.HT.04.07-02, perihal : mohon bantuan untuk menentukan hari, tanggal serta waktu Lelang eksekusi adalah telah sah jelasdan terang serta berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 163/Pdt.G/ 1999/PN.TNG, tanggal 19 April 2000 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 529/Pdt/2000/PT.BDG, tanggal 6 Desember 2000 jo Putusan Mahkamah Agung R.I No. 903/K/Pdt/2003, tanggal 24 february 2005 yang telah mempunyai kekuatan

6



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tetap/pasti maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dan selanjutnya mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang untuk memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk menentukan hari, tanggal serta waktu Lelang eksekusi;

16. Bahwa PENGGUGAT khawatir para TERGUGAT akan melalaikan kewajiban menjalankan isi putusan atas perkara ini untuk itu PENGGUGAT mohon agar kiranya para TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- setiap hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan;

17. Bahwa gugatan PENGGUGAT ini diajukan atas dasar bukti-bukti yang sah dan Otentik serta berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap / pasti oleh karena itu PENGGUGAT mohon agar terhadap putusan ini dapat diajalkan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Verzet, Kasasi atau upaya hukum lainnya;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, PENGGUGAT mohon dengan hormat agar kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
- 2) Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- 3) Memerintahkan TERGUGAT I untuk menentukan hari, tanggal serta waktu Lelang eksekusi sebagaimana yang termuat dalam surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. W.29.DE.HT.04.07-02, perihal : mohon bantuan untuk menentukan hari, tanggal serta waktu Lelang eksekusi kepada TERGUGAT I dalam jangka 7 hari sejak putusan, dalam waktu 2 (dua) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 4) *Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT baik moril maupun materiel yang ditaksir sejumlah Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ;*

Hal. 7 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5) Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- setiap hari apabila para TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan;

6) Menyatakan putusan atas perkara ini dapat diajalkan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Verzet, Kasasi atau upaya hukum lainnya;

7) Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan perkara ini;

8) Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar biaya perkara

Atau. Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis yang isinya masing-masing sebagai berikut :

## Jawaban Tergugat I :

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan pada Pasal 4 ayat (1) UU No. 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), disebutkan bahwa PUPN bertugas mengurus piutang Negara yang berdasarkan Peraturan ini telah diserahkan pengurusannya kepadanya oleh Pemerintah atau Badan-badan yang dimaksudkan dalam Pasal 8 Peraturan ini.

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.

3. Bahwa untuk selanjutnya sesuai dengan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 77/PUU-IX/2011 tanggal 17 September 2012 jo. PMK No. 168/PMK.06/2013 tanggal 25 November 2013 jo. SE Dirjen Kekayaan Negara No. SE-7/KN/2012 tanggal 10 Oktober 2012, diputuskan dan diatur mengenai permasalahan piutang Negara dan piutang BUMN/BUMD.

4. Bahwa untuk lebih jelasnya, sebagaimana bunyi pada ketentuan Pasal 2 PMK No.168/PMK.06/2013 tanggal 25 November 2013 tentang Tata Cara

8

### 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

Pengembalian Pengurusan Piutang Yang Berasal Dari Penyerahan BUMN/ BUMD Dan Badan Usaha Yang Modalnya Sebagian atau Seluruhnya Dimiliki Oleh BUMN/BUMD, yaitu :

## **Pasal 2 :**

1) Ruang lingkup pengembalian pengurusan piutang meliputi seluruh piutang yang pengurusannya telah diserahkan oleh Penyerah Piutang kepada PUPN Cabang.

(2) Piutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah piutang yang :

- a. Masih aktif diurus oleh PUPN Cabang; dan
- b. Sudah dinyatakan PUPN Cabang sebagai piutang yang sementara belum dapat ditagih.

5. Bahwa diatur pula dalam SE Dirjen Kekayaan Negara No. SE-7/KN/2012 tanggal 10 Oktober 2012 tentang Tindak Lanjut Putusan Mahkamah Konstitusi No. 77/PUU-IX/2011, yang pada pokoknya yaitu :

- a. Piutang BUMN bukan lagi menjadi piutang Negara yang harus diserahkan pengurusannya kepada PUPN/DJKN.
- b. KPKNL agar menghentikan sementara semua kegiatan pengurusan piutang Negara yang bersifat eksekusi maupun non eksekusi atas piutang yang berasal dari BUMN/BUMD sampai ada ketentuan lebih lanjut.

## **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam pendahuluan tersebut di atas, mohon juga dianggap telah menjadi satu kesatuan (mutatis mutandis) pada Jawaban dalam eksepsi ini, serta Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I.

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscuur Libels).

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya sangat kabur/tidak jelas, sebagaimana dalil Penggugat pada posita angka 1 halaman 2 surat gugatan yang menyatakan bahwa objek gugatan adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Buana Gardenia Buana Asri II Blok F-3/ No. 2 Cipondoh, Tangerang a.n. Hartono Tjahyadi. Dalam hal ini, terdapat ketidakjelasan objek yang tanpa disertai penyebutan alas hak.

Hal. 9 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN

### **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)



2. Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur, yaitu dalam hal menguraikan alasan hukum tuntutan yang menyatakan perbuatan Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum.
3. Bahwa dalam keseluruhan gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan/menjelaskan/menguraikan tindakan-tindakan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I sehingga layak digugat, tidak didasarkan oleh adanya suatu sengketa yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah surat gugatan yang memenuhi syarat formil gugatan.
4. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukuen antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:
  - a. Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;
  - b. Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;
  - c. Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat bukan didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum), maka demi kepastian hukum sudah seharusnya gugatan a quo ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

10



### 3. Eksepsi Persona Standi Non Judicio.

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan penyebutan person Tergugat I dalam surat gugatan angka 1 halaman 2 adalah keliru, dimana gugatan langsung ditujukan kepada KPKNL Tangerang dan tidak mengkaitkan Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. DJKN cq. Kantor Wilayah DJKN Banten, yang merupakan instansi atasan dari Tergugat I.

2. Bahwa KPKNL Tangerang bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan yang merupakan bagian dari Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. DJKN cq. Kantor Wilayah DJKN Banten. Oleh karena itu Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.

3. Bahwa KPKNL Tangerang bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan hanya merupakan suatu badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.

4. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat I di atas, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan, dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

### 4. Eksepsi Gugatan Error in Persona.

1. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan tindakan Tergugat I yang menolak permohonan lelang eksekusi PN Tangerang atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Buana Gardenia Buana Asri II Blok F-3/ No. 2 Cipondoh, Tangerang a.n. Hartono Tjahyadi, yang diklaim sebagai objek perkara.

2. Bahwa dapat Tergugat I jelaskan terhadap objek perkara a quo adalah aset jaminan Hartono Tjahyadi (Debitur) di PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Tangerang yang telah diikat hak tanggungan secara sempurna. Oleh karena Debitur tersebut telah melakukan wanprestasi terhadap PT BRI Cabang Tangerang, maka aset jaminan dimaksud menjadi aset yang diambil alih guna



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran piutang (piutang BUMN), yang selanjutnya diserahkan pengurusannya oleh PT BRI Cabang Tangerang kepada PUPN sebagai piutang Negara.

3. Bahwa pada perkembangannya, sebagaimana telah Tergugat I sampaikan pada angka 3, 4 dan 5 Pendahuluan di atas, yaitu pada pokoknya terhadap piutang BUMN bukan lagi menjadi piutang Negara yang harus diserahkan pengurusannya kepada PUPN/DJKN, sesuai dengan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 77/PUU-IX/2011 tanggal 17 September 2012 jo. PMK No. 168/PMK.06/2013 tanggal 25 November 2013 jo. SE Dirjen Kekayaan Negara No. SE-7/KN/2012 tanggal 10 Oktober 2012.

4. Bahwa dikarenakan telah jelas atas objek perkara a quo adalah piutang Negara yang berasal dari piutang BUMN, maka mengacu pada ketentuan tersebut di atas, pengurusan atas objek perkara dimaksud dikembalikan kepada pihak penyerah piutang (in casu PT BRI Cabang Tangerang).

5. Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat I tersebut di atas, maka gugatan Penggugat yang ditujukan/dialamatkan kepada Tergugat I adalah salah alamat dan keliru, sehingga sudah sepatutnya gugatan a quo ditolak atau setidaknya menyatakan Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat, dan Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi Tergugat I.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Dan, Tergugat I mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa meskipun Tergugat I dalam eksepsi mendalilkan bahwa pengurusan perkara a quo bukan lagi ditangani oleh Tergugat I sesuai putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Konstitusi dimaksud, perlu kiranya jelaskan tentang kronologis objek perkara *a quo*.

3. Bahwa pokok materi gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah sebagai berikut :

a. Mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait keberatan dan penolakan lelang eksekusi atas objek sita jaminan yang tertuang dalam Putusan PN Tangerang No. 163/Pdt.G/1999/PN.Tng. tanggal 19 April 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi (PT) Bandung No. 529/Pdt/2000/PT.BDG. tanggal 6 Desember 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 903 K/Pdt/2003 tanggal 24 Februari 2005.

b. Menuntut Tergugat I agar menentukan hari, tanggal serta waktu lelang eksekusi atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Buana Gardenia Buana Asri II Blok F-3/ No. 2 Cipondoh, Tangerang a.n. Hartono Tjahyadi.

4. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat I sampaikan uraian dan penjelasan sebagai berikut :

#### **4.1. Quad Non Objek Perkara adalah Aset Piutang Negara a.n. Hartono Tjahyadi (Barang Jaminan PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Tangerang).**

a. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada posita angka 1 halaman 2, disebutkan bahwa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Buana Gardenia Buana Asri II Blok F-3/ No. 2 Cipondoh, Tangerang a.n. Hartono Tjahyadi merupakan objek perkara.

b. Bahwa objek perkara *a quo* adalah aset berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 66/Kunciran a.n. Hartono Tjahyadi yang diikat dengan Hak Tanggungan (HT) No. 979/2002 tanggal 9 Juli 2002.

c. Bahwa objek perkara *a quo* merupakan salah satu barang jaminan utang Debitur a.n. Hartono Tjahyadi kepada PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Tangerang (Kreditur), dimana dalam perkembangannya\* Debitur

Hal. 13 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN



dimaksud tidak dapat memenuhi kewajiban/utangnya kepada PT BRI Cabang Tangerang, sehingga merupakan kredit macet yang menjadi tagihan dari PT BRI Cabang Tangerang.

d. Bahwa seandainya pun benar (quad non) objek perkara *a quo* adalah sama dengan aset tersebut di atas, maka sangat jelas dalam hal ini Pemerintah cq. PT BRI Cabang Tangerang adalah Kreditur Separatis. Hal tersebut terkait dengan adanya pengikatan Hak Tanggungan No. 979/2002 tanggal 9 Juli 2002 atas objek perkara *a quo*, dimana penguasaan atas hak tanggungan dimaksud ada pada Pemerintah cq. PT BRI Cabang Tangerang.

e. Bahwa atas dasar penguasaan hak tanggungan tersebut, maka hak untuk melakukan eksekusi atas objek perkara *a quo* melekat pada Pemerintah cq. PT BRI Cabang Tangerang. Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT).

f. Bahwa pada perkembangannya, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (1) UU No. 49 Prp Tahun 1960 tentang PUPN (UU PUPN) jo. Pasal 3 PMK No. 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara, maka tagihan dari Bank Pemerintah (dhi. PT BRI Cabang Tangerang) menjadi piutang Negara yang wajib diserahkan pengurusannya kepada PUPN. Dengan kata lain, barang jaminan/objek perkara *a quo* menjadi salah satu aset yang digunakan untuk membayar piutang Negara a.n. Hartono Tjahyadi.

g. Bahwa selain itu, yang sangat penting untuk diperhatikan adalah dikarenakan permasalahan ini terkait dengan piutang Negara, maka dalam hal pengurusan piutang Negara sifatnya harus segera diselesaikan, guna mencegah potensi kerugian Negara. Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (3) UU PUPN yang berbunyi :

"Menyimpang dari ketentuan yang dimaksudkan dalam angka 1 di atas, mengurus piutang-piutang Negara dengan tidak usah menunggu penyerahannya, apabila menurut pendapatnya ada cukup alasan yang kuat, bahwa piutang-piutang Negara tersebut harus segera diurus".

#### **4.2. Pengurusan Piutang Negara a.n. Hartono Tjahyadi Oleh PUPN.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa sesuai dengan PMK No. 128/PMK.06/2007, piutang Negara a.n. Hartono Tjahyadi secara resmi telah diserahkan pengurusannya oleh PT BRI Cabang Tangerang kepada PUPN Cabang Banten, dan telah dituangkan dalam Keputusan PUPN Cabang Banten No.: PJPNC-902/PUPNC.14/2005 tanggal 28 Juni 2005, dengan penetapan jumlah piutang Negara sebesar Rp 620.362.153 (enam ratus dua puluh juta tiga ratus enam puluh dua ribu lima seratus lima puluh tiga rupiah). Oleh karena itu, dalam pengurusan aset-aset piutang Negara (termasuk objek perkara) didasarkan pada ketentuan yang mengatur tentang piutang Negara.
- b. Bahwa pengurusan piutang Negara didahului dengan proses penagihan dengan menerbitkan panggilan secara resmi kepada Hartono Tjahyadi melalui surat No.: S-631/WPL.04/KP.05/2005 tanggal 29 April 2005 dan No.: S-782AA/PL.04/KP.05/2005 tanggal 14 Mei 2005, dan atas kedua surat panggilan tersebut tidak dipenuhi oleh yang bersangkutan.
- c. Bahwa tahapan selanjutnya yaitu PUPN menerbitkan Surat Paksa No.: SP-636/PUPNC.14/2005 tanggal 1 Juli 2005 dengan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan hakim, ditujukan kepada Hartono Tjahyadi dengan pokok surat yaitu memerintahkan agar Hartono Tjahyadi/Ny. Wiwie untuk segera membayar utangnya kepada Negara cq. PT BRI Cabang Tangerang sejumlah Rp 620.362.153 (enam ratus dua puluh juta tiga ratus enam puluh dua ribu lima seratus lima puluh tiga rupiah) termasuk biad 10 % dalam waktu 1 x 24 jam setelah pemberitahuan Surat Paksa.
- d. Bahwa terhadap Surat Paksa tersebut tidak ada tanggapan dari Hartono Tjahyadi, sehingga PUPN menerbitkan Surat Perintah Penyitaan No.: SPS-192/PUPNC. 14/2005 tanggal 30 November 2005 dan melalui bantuan KP2LN Serang telah dilakukan sita eksekusi salah satunya terhadap objek perkara a quo, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Penyitaan No.: BA 08.07/WPL.04/KP.05/2005 tanggal 15 Desember 2005.
- e. Bahwa sampai dengan dilakukannya sita eksekusi tersebut, pihak yang bersangkutan yaitu Hartono Tjahyadi tidak juga memenuhi kewajibannya kepada Negara, sehingga PUPN menerbitkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan

Hal. 15 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.: SPPBS-02/PUPNC. 14/2006 tanggal 6 Februari 2006 atas barang sitaan (dalam hal ini objek perkara a quo).

f. Bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan pasal-pasal eksekusi UU PUPN yang merupakan sumber hukum yang mengatur kewenangan parate executie yang dilimpahkan UU kepada PUPN, dimana parate executie adalah suatu keputusan yang mempunyai kekuatan tetap atau daya eksekutorial tanpa perlu adanya penetapan pengadilan (hakim), dalam hal ini mengandung arti bahwa PUPN dapat melakukan eksekusi secara langsung.

g. Bahwa pelaksanaan eksekusi berupa penjualan objek perkara a quo adalah melalui pelelangan yang dilaksanakan melalui perantaraan KPKNL Tangerang (in casu Tergugat I), dengan terlebih dahulu menerbitkan Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi PUPN No.: PENG-01/WKN.06/KNL.02/2010 tanggal 15 Juni 2010 melalui selebaran/tempelan dan Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi PUPN No.: PENG-02/WKN.06/KNL.02/2010 tanggal 30 Juni 2010 pada surat kabar harian Tangerang Ekspres, dengan jadwal pelaksanaan lelang terhadap barang sitaan/objek perkara a quo yaitu pada tanggal 15 Juli 2010, sehingga telah memenuhi asas publisitas sebagaimana diatur dalam ketentuan PMK No. 93/PMK.06/2010.

h. Bahwa oleh karena itu, telah jelas dan terang pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap objek perkara a quo adalah tindakan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan hukum.

i. Bahwa terkait dengan masalah lelang eksekusi, terhadap permohonan lelang eksekusi Pengadilan perlu kiranya untuk dipahami, walaupun undang-undang yurisprudensi adalah sama-sama merupakan sumber hukum, tapi undang-undang adalah produk legislatif yang bersifat umum, sehingga setiap orang harus mengakui eksistensinya sebagai undang-undang yang aturan-aturannya berlaku dan mengikat bagi setiap orang. Sedangkan yurisprudensi atau putusan pengadilan adalah produk yudikatif, berisi kaedah atau peraturan hukum, hanya mengikat pihak-pihak yang bersangkutan atau orang-orang tertentu saja, dan tidak mengikat setiap orang secara umum seperti undang-undang. Bahkan, seorang hakim tidak terikat pada



precedent atau putusan hakim terdahulu mengenai perkara atau persoalan hukum yang serupa dengan perkara yang akan diputuskannya ;

j. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I tersebut di atas, maka permohonan lelang eksekusi yang pernah diajukan oleh Pengadilan sudah sepatutnya tidak dapat diterima oleh Tergugat I, dan dalil gugatan Penggugat pada posita angka 15 halaman 7 surat gugatan adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum.

k. Bahwa oleh karena itu, maka sudah sepatutnya pula tuntutan Penggugat pada petitum angka 3) halaman 7 surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya memerintahkan Tergugat I untuk menentukan hari, tanggal serta waktu lelang eksekusi sebagaimana termuat dalam surat Ketua PN Tangerang No. W.29.DE.HT.04.07-02, ditolak oleh Majelis Hakim.

#### 4.3. Sita Eksekusi Oleh PUPN Terhadap Objek Perkara A Quo.

a. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan terkait ttengan dalil sita jaminan yang dikemukakan oleh Penggugat yang pada pokoknya yaitu terhadap objek perkara a quo telah disita oleh Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan Berita Acara Penyitaan Jaminan No.: 163/BA/Pdt.G/1999/PN.Tng. tanggal 16 Desember 1999. Bahwa terhadap sita jaminan tersebut adalah sita sementara waktu untuk menjamin agar putusan pengadilan perdata dapat dilaksanakan.

b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I sampaikan pada angka 4.2. huruf d di atas mengenai sita eksekusi oleh PUPN, adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan hukum. Dalam hal demikian, terdapat Sita Persamaan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (12) UU PUPN jo. Pasal 180 PMK No. 128/PMK.06/2007 yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 11 ayat (12) UU PUPN :

*"Atas barang yang terlebih dahulu disita untuk orang lain yang berpiutang tidak dapat dilakukan penyitaan. Jika jurusita mendapatkan barang yang demikian, ia dapat memberikan salinan putusan Surat paksa sebelum tanggal penjualan tersebut kepada Hakim Pengadilan Negeri yang selanjutnya menentukan bahwa penyitaan yang dilakukan atas barang itu akan juga dipergunakan sebagai jaminan untuk pembayaran hutang menurut Surat Paksa".*

Hal. 17 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN



Pasal 180 PMK No. 128/PMK.06/2007 :

"Terhadap barang yang telah disita sebagaimana dimaksud dalam Pasal 179, Juru Sita Piutang Negara menyampaikan salinan Surat Paksa kepada instansi yang lebih dahulu melakukan penyitaan disertai surat permintaan agar penyitaan yang telah dilakukan oleh instansi tersebut diberlakukan juga untuk pemenuhan Surat Paksa".

c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka terbukti dalil gugatan Penggugat pada posita angka 9 dan 10 halaman 5 surat gugatan adalah dalil yang keliru dan cenderung menyesatkan, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

5. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita angka 11 halaman 5 dan tuntutan pada petitum angka 2) halaman 8 surat gugatan yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum antara lain:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

7. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak subyektif orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

8. Bahwa terlihat jelas dalil-dalil gugatan Penggugat tidak ada satupun yang menunjukkan adanya tindakan Tergugat I yang dapat dikategorikan sebagai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain.

9. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita angka 13 halaman 6 surat gugatan, dalam hal tuntutan ganti rugi baik materil maupun immaterial yang sangat mengada-ada dan sama sekali tidak berdasarkan hukum.

10. Bahwa permintaan ganti rugi immateril dimaksud merupakan perincian kerugian yang bersifat ilusioner, sehingga terhadap tuntutan ganti rugi immateril dari Penggugat tidak berlandaskan pada hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi berikut ini :

a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:  
Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan. c. Putusan Pengadilan

Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.B:  
Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sudah sepatutnya dalil Penggugat mengenai ganti kerugian ditolak oleh Majelis Hakim, dan tuntutan Penggugat pada petitum angka 4) halaman 8 surat gugatan sudah sepatutnya pula ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a **quo**.

12. Bahwa selain itu, Tergugat I dengan tegas menolak tuntutan Penggugat pada petitum angka 5) halaman 8 surat gugatan yang menetapkan dan menuntut pembayaran uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari. Hal demikian jelas membuktikan itikad tidak baik dari Penggugat dalam mengajukan perkara gugatan a **quo**, dimana Penggugat

Hal. 19 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN



terkesan ingin memanfaatkan Pengadilan guna mencari keuntungan dari Tergugat I, oleh karenanya tuntutan Penggugat ini haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

13. Bahwa langkah yang ditempuh oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan ini saja sudah jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat yang mencari keuntungan semata. Dan sangat jelas gugatan Penggugat justru berpotensi menimbulkan kerugian Negara. Oleh karenanya, hal demikian sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a **quo**.

14. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak tuntutan Penggugat pada petitum angka 6) halaman 8 surat gugatan yang menuntut agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**uitvoerbaar bij voorraad**) walaupun ada upaya Banding, Verzet, Kasasi atau upaya hukum lainnya. Dapat Tergugat I jelaskan bahwa sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (**Uitvoerbaar bij voorraad**) dan Provisionil, tuntutan **uitvoerbaar bij voorraad** tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (**handscript**) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;

20



g. pokok sengketa mengenai **bezitsrecht**.

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat ini harus ditolak.

15. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (**Uitvoerbaar bij voorraad**) dan Provisionil, dinyatakan bahwa "Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan".

16. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas jelas bahwa tidak ada satupun tindakan Tergugat I yang dapat digolongkan ke dalam Perbuatan Melawan Hukum. Serta telah terbukti bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, seluruh gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**niet ontvankelijk verklaard**).

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim PN Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara a **quo**, kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**).

**Dalam Pokok Perkara :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**),

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

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

## Jawaban Tergugat II :

### DALAM EKSEPSI :

#### 1. Gugatan *Obscuur Libel* (Kabur / Tidak Jelas)

a. Bahwa setelah Tergugat II teliti isi dari gugatan Penggugat pada intinya adalah mengenai pelaksanaan Sita Jaminan No.163/BA/Pdt.G/1999/PN.TNG tanggal 16 Desember 1999. Bahwa pada intinya Penggugat mendalilkan Tergugat II telah lalai melaksanakan tugasnya karena tidak mencatatkan pada Buku Tanah mengenai Sita Jaminan dari Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. 163/BA/Pdt.G/1999/PN.TNG tanggal 16 Desember 1999, akan tetapi Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas nomor hak, letak tanah serta jenis hak apa terhadap objek a quo yang dimohonkan Sita Jaminan.

b. Bahwa Penggugat hanya mendalilkan Tergugat II tidak mencatatkan Sita Jaminan terhadap objek a quo tanpa ada dasar hukum yang jelas sehingga membuat inti dari permasalahan perkara ini menjadi tidak jelas.

c. Bahwa Penggugat seharusnya menyebutkan dengan jelas nomor hak, letak tanah serta jenis hak atas bidang tanah objek a quo.

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menerima Eksepsi Tergugat II dan menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap termuat dalam pokok perkara ini.



2. Bahwa Tergugat II menolak dengan keras seluruh dalil-dalil yang utarkan dalam Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas dan menguntungkan serta mendukung dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat II.
3. Bahwa Pencatatan Sertipikat Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Batman Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah suatu dalil Penggugat yang sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum serta tanpa adanya bukti yang kuat.
4. Bahwa Penggugat pun tidak menyebutkan dengan jelas mengenai nomor hak, jenis hak serta letak objek a quo yang dimohonkan Sita Jaminan tersebut. Penggugat hanya mendalilkan tanpa ada dasar hukum serta bukti yang kuat bahwa Tergugat II telah lalai dengan tidak mencatatkan Sita Jaminan.
5. Bahwa Tergugat II tidak menjadi salah satu pihak dalam perkara No. 163/Pdt.G/1999/PN.TNG tanggal 19 April 2000 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 529/Pdt/2000/PT.BDG tanggal 6 Desember 2000 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 903/K/PDT/2003 tanggal 24 Februari 2005, sehingga Tergugat II sejak awal sama sekali tidak mengetahui mengenai duduk persoalan dari permasalahan ini.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa Perkara No. 21/Pdt.G/2014/PN.TNG ini untuk memutus:

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Hal. 23 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN



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

**Jawaban Turut Tergugat :**

**A. DALAM EKSEPSI :**

## **GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)**

1. Bahwa Salah satu sebab dianggapnya suatu gugatan sebagai gugatan yang obscur libel adalah karena hukum yang menjadi dasar gugatan dan objek gugatan yang tidak jelas, atau terdapat ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum gugatannya;
2. Bahwa Berdasarkan posita yang Penggugat uraikan, maka terlihat jelas bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor:74/PEN-EKS/2008/PN.TNG tanggal 3 Desember 2008. Terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Gardenia Buana Asri II Blok F-3/No. 2 Cipondoh. Tangerang atas nama Hartono Tjahyadi, yang dalam perkara a quo menjadi Objek Gugatan Penggugat.
3. Bahwa Objek gugatan yang disebutkan dalam posita Penggugat adalah tidak jelas, karena tidak menyebutkan Hak Atas tanah dan bangunan tersebut apakah merupakan Sertipikat Hak Milik (SHM) ataupun berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) beserta Nomor Sertipikat dan Lokasi Kelurahan Sebidang Tanah tersebut. Sehingga hubungan antara Gugatan Penggugat dengan Turut Tergugat Tidak Jelas/Kabur
4. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya No.6 :  
"Sehingga seandainya benar ada kesamaan terhadap objek Tanah dan Bangunan yang hendak dilelang dalam perkara ini"  
Pernyataan tersebut menjelaskan bahwa sebenarnya Penggugat tidak meyakini bahwa Objek gugatan yang dimaksud Penggugat adalah Objek yang sama yang menjadi Agunan dan diikat Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat. Hal tersebut semakin menguatkan eksepsi Turut Tergugat yaitu Gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscure Libel) karena objek gugatan yang tidak jelas.



5. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut, maka Turut Tergugat beranggapan bahwa gugatan a quo telah cukup berlasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang tidak jelas / kabur (obscuur libel).

Untuk itu, maka terhadap gugatan obscuur libel yang Penggugat ajukan, maka Pengadilan harus menyatakan gugatan a quo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

**GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK, SEHINGGA PARA PIHAK  
DALAM PERKARA INI MENJADI TIDAK LENGKAP**

1. Bahwa Berdasarkan posita yang Penggugat uraikan, maka terlihat jelas bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor:74/PEN-EKS/2008/PN.TNG tanggal 3 Desember 2008. Terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Gardenia Buana Asri II Blok F-3/No. 2 Cipondoh, Tangerang atas nama Hartono Tjahyadi. yang dalam perkara a quo menjadi Objek Gugatan Penggugat.

2. Bahwa Tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat. Fakta yang terjadi adalah Objek gugatan yang menurut Penggugat adalah atas nama Hartono Tjahyadi yang merupakan Debitur Macet Turut Tergugat yang akan di lelang Agunannya. Dengan demikian sudah sepatutnya Penggugat menyertakan Saudara Hartono Tjahyadi sebagai pihak dalam perkara a quo.

3. Bahwa Dengan tidak disertakan/dimasukkannya Hartono Tjahyadi sebagai pihak oleh Penggugat menyebabkan Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak, Sehingga Para pihak dalam Perkara ini menjadi tidak lengkap.

4. Bahwa Terhadap gugatan yang pihaknya tidak lengkap sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Vide :

- Putusan MA RI No.45K/Sip/1954 tanggal 9 Mei 1956 ;
- Putusan MA RI No.938K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 ;
- Putusan MA RI No.216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975;
- Putusan MA RI No.151K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 ;

Hal. 25 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN



- Putusan MA RI No.878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 ;

## B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Turut Tergugat dengan ini mengajukan Jawaban sebagai berikut;
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara ;
3. Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat;
4. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas dasar pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor:74/PEN-EKS/2008/PN.TNG tanggal 3 Desember 2008. Terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Gardenia Buana Asri II Blok F-3/No. 2 Cipondoh, Tangerang atas nama Hartono Tjahyadi.
5. Bahwa Permohonan pelaksanaan lelang tersebut adalah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 163/Pdt.G/1999/PN.TNG tanggal 19 April 2000 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 529/Pdt/2000/PT.BDG tanggal 6 Desember 2000 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 903/K/Pdt/2003
6. Bahwa Hal - hal yang menjadi dasar gugatan Penggugat tersebut, seperti yang Turut Tergugat telah uraikan dalam Eksepsi selain Tidak Jelas/Kabur dan Kekurangan Pihak, Penggugat juga tidak memiliki Hubungan Hukum apapun dengan Turut Tergugat.
7. Bahwa Objek gugatan yang disebutkan Penggugat yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Gardenia Buana Asri II Blok F-3/No. 2 Cipondoh, atas nama Hartono Tjahyadi. Hartono Tjahyadi merupakan Debitur Macet dari Turut Tergugat yang Agunannya sebagian telah laku terjual di lelang.
8. Bahwa Hubungan hukum yang terjadi adalah antara Turut Tergugat sebagai Kreditur dengan Hartono Tjahyadi sebagai Debitur. Sehingga dengan hanya memasukkan Turut Tergugat tanpa menyertakan Hartono



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tjahyadi sebagai pihak dalam perkara -\* quo menyebabkan Gugatan Penggugat Kekuarangan Pihak. Adapun hubungan hukum antara Turut Tergugat dengan Hartono Tjahyadi akan kami uraikan dan jelaskan dalam jawaban ini.

9. Bahwa Fasilitas Kredit yang diberikan Turut Tergugat kepada Hartono Tjahyadi tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor. 9 Tanggal 10 Juni 2002 secara rekening koran dengan maksimum sebesar Rp. 150.000.000,- Sebagai jaminan atas fasilitas kredit tersebut, Debitur (Hartono Tjahyadi) menyerahkan Agunan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2994/Kunciran an. Hartono Tjahyadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 66/Kunciran an. Hartonon Tjahyadi.

10. Bahwa Terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 2994/Kunciran an. Hartono Tjahyadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 66/Kunciran an. Hartono Tjahyadi tersebut telah dilakukan Pengikatan dengan Hak Tanggungan Peringkat 1, berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 979/2002 Tanggal 1 Juli 2002 dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 300.000.000,-

11. Bahwa Fasilitas Kredit yang diterima Hartono Tjahyadi disuplesi sebesar Rp. 350.000.000,- yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor: 5 Tanggal 2 Oktober 2002. Dengan suplesi tersebut maka total Fasilitas Kredit yang diterima Hartono Tjahyadi menjadi Rp. 500.000.000,-

12. Bahwa Atas Suplesi Kredit tersebut, terhadap 2 (dua) Agunan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Sebelumnya ditambah dengan 3 (tiga) agunan tambahan yaitu :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1792/Kunciran an. Ny Go Mei Ceng (dibalik nama dan ditingkatkan menjadi SHM No. 300/Kunciran.
2. Sertipikat Hak Milik No. 757/Pinang an. Syarif Arifin Harahap
3. Sertipikat Hak Milik No. 811/Pinang an. Syarif Arifin Harahap

13. Bahwa Terhadap ketiga Agunan tambahan tersebut, masing - masing telah dilakukan Pengikatan dengan Hak Tanggungan Peringkat 1 yaitu :

Hal. 27 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) SHM No. 300/Kunciran Indah (Dahulu SHGB 1792/Kunciran) diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2004/2002 tanggal 11 Nopember 2002, Nilai Pengikatan Rp. 110.000.000,-
- 2) SHM No. 757/Pinang diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.2003/2002 tanggal 11 Nopember 2002, Nilai Pengikatan Rp. 175.000.000,-
- 3) SHM No. 811/Pinang diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.2006/2002 tanggal 11 Nopember 2002, Nilai Pengikatan Rp. 175.000.000,-

14. Bahwa Selanjutnya periu Turut Tergugat sampaikan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, bahwa jaminan kredit berupa hak atas tanah tersebut di atas sudah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT,

Turut Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji;

15. Karena kualitas kreditnya yang memburuk, maka dilakukan upaya penyelamatan dengan restrukturisasi kredit yang tertuang dalam Akta Addendum Penyelesaian Kredit No,62 Tanggal 30 September 2003.

16. Penggugat dalam Posita Gugatannya No.6 : "... Sehingga seandainya benar ada kesamaan terhadap objek Tanah dan Bangunan yang hendak dilelang dalam perkara ini..."

Pernyataan tersebut menjelaskan bahwa sebenarnya Penggugat tidak meyakini bahwa Objek gugatan yang dimaksud Penggugat adalah Objek yang sama yang menjadi Agunan dan diikat Hak Tanggungan oleh Turut



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat. Hal tersebut semakin menguatkan eksepsi Turut Tergugat yaitu Gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscure Libel) karena objek gugatan yang tidak jelas.

17. Bahwa Dalam Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada Rumusan hukum bidang perdata hasil pleno kamar perdata tanggal 14-16 Maret 2012 angka VIII berbunyi :

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

Dalam pemberian Fasilitas Kredit, pengikatan Agunan sampai terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan, bahkan dalam tahapan lelang agunan pun telah Turut Tergugat lakukan sesuai Prosedur dan ketentuan yang berlaku. Hal tersebut menunjukkan bahwa Turut Tergugat adalah Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, sehingga segala Hak -hak dan kepentingan Turut Tergugat Sebagai Pemegang Hak Tanggungan harus dilindungi.

Maka Turut Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang untuk memutus perkara ini dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang setelah membaca gugatan dari Penggugat dan jawaban dari Para Tergugat, serta setelah memeriksa, meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak baik bukti surat maupun saksi-saksi, maka Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Tng tersebut pada tanggal 03 September 2014 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

Hal. 29 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan TERGUGAT I untuk menentukan hari, tanggal serta waktu Lelang Eksekusi sebagaimana yang termuat dalam Surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. W.29.DE.HT.04.07-02, perihal mohon bantuan untuk menentukan hari, tanggal serta waktu Lelang Eksekusi kepada TERGUGAT I dalam jangka 7 hari sejak putusan;
4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari apabila para TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan;
5. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Verzet, Kasasi atau upaya hukum lainnya;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan perkara ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp. 1.291.000,- (satu juta dua ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan dengan saksama kepada Tergugat I sekarang Pembanding II pada tanggal 16 september 2014;

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 September 2014 Pembanding I semula Turut Tergugat telah memohon banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 06 Oktober 2014, kepada Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 23 Oktober 2014 dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 03 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 29 September 2014 Pembanding II semula

30



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I juga telah memohon banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada Terbanding semula Penggugat dan kepada Kuasa Hukum Pembanding I semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 06 Oktober 2014 serta kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 03 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya tersebut Pembanding I semula Turut Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 30 September 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 18 November 2014, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Terbanding semula Penggugat dan kepada Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 18 November 2014, serta kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 01 Desember 2014;

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya tersebut Pembanding II semula Tergugat I melalui kuasanya juga telah mengajukan memori banding tertanggal 23 Oktober 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 23 Oktober 2014, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 November 2014, kepada Kuasa Hukum Pembanding I semula Turut Tergugat pada tanggal 03 November 2014, dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 07 November 2014;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 November 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 28 November 2014, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan dengan saksama kepada Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 04 Desember 2014, kepada Turut Terbanding semula Tergugat II dan kepada Pembanding I semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 01 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, kepada para pihak berperkara oleh Pengadilan Negeri Tangerang telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sesuai Relas

Hal. 31 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN

### 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

Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) masing-masing pada tanggal 11 Mei 2015 dan 07 Mei 2015;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding I semula Turut Tergugat dan Pemanding II semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemanding I didalam memori bandingnya mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menilai bukti-bukti yang disampaikan, sehingga salah memberikan pertimbangan hukum dan menjatuhkan putusan;
2. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menerapkan hukum dan memberikan putusan tanpa pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldende gemotivered*), sehingga salah dalam menjatuhkan putusan;

Maka oleh karena itu, Pemanding I mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten untuk berkenan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Tng tanggal 03 September 2014 dan mengadili sendiri dalam tingkat banding dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa Pemanding adalah Pemanding yang sah;
2. Menerima permohonan banding dan memori banding Pemanding;
3. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Tng



tanggal 03 September 2014 dan  
mengadili sendiri;

4. Menghukum Terbanding semula  
Penggugat untuk membayar  
seluruh biaya perkara dalam dua  
tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa Pembanding II di dalam memori bandingnya  
mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pengajuan banding dilakukan dalam tenggang waktu yang  
ditentukan oleh Undang-undang;
2. Bahwa Pembanding I sangat keberatan terhadap amar putusan  
Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal  
03 September 2014 yang sama sekali tidak mempertimbangkan  
keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding, baik dalam  
jawaban, duplik, kesimpulan yang telah didukung dengan bukti-bukti;

Maka berdasarkan uraian diatas, Pembanding mohon kepada Majelis Hakim  
Pengadilan Tinggi Banten untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri  
Tangerang Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 03 September 2014, dan  
mengadili sendiri dengan amar yang meyakinkan :

1. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya atau setidaknya  
tidaknya menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat  
diterima;
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar seluruh biaya  
perkara;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat di dalam kontra  
memori bandingnya mengemukakan pada pokoknya bahwa seluruh pendapat  
dan pertimbangan hukum serta putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah  
benar dan tepat, maka oleh karenanya harus dikuatkan seluruhnya oleh Majelis  
Hakim Tingkat Banding serta menolak dalil-dalil yang diajukan dan disampaikan  
oleh Para Pembanding semula Turut Tergugat dan Tergugat I dalam memori  
bandingnya;

Hal. 33 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN



Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 03 September 2014 Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Tng serta memori banding dari Para Pembanding dan kontra memori banding dari Terbanding, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 03 September 2014 Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Tng tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya harus dikuatkan, kecuali mengenai amar putusan pada butir 1 perlu diperbaiki, sehingga amar selengkapnyanya seperti yang akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Turut Tergugat dan Tergugat I tetap berada di pihak yang kalah baik dalam peradilan Tingkat Pertama maupun peradilan Tingkat Banding, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal-pasal dari ketentuan Perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan dengan perkara ini, terutama pasal 199 HIR/214 Rbg;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Turut Tergugat dan Pembanding II semula Tergugat I;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 03 September 2014 Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Tng yang dimohonkan banding tersebut, dengan perbaikan pada amar putusan butir 1, sehingga amar selengkapnyanya sebagai berikut :
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan TERGUGAT I untuk menentukan hari, tanggal serta waktu Lelang Eksekusi sebagaimana yang termuat dalam Surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang No. W.29.DE.HT.04.07-02, perihal mohon bantuan untuk menentukan hari, tanggal serta waktu Lelang Eksekusi kepada TERGUGAT I dalam jangka 7 hari sejak putusan;
4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari apabila para TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan;
5. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Verzet, Kasasi atau upaya hukum lainnya;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan perkara ini;
7. Menghukum Para Pembanding semula Turut Tergugat dan Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

----- Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Senin**, tanggal **27 Juli 2015** oleh kami, **H. WIDIONO, S.H., M.B.A., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **DANIEL RIMPAN, S.H.** dan **TUMPAK SITUMORANG, S.H., M.H.** sebagai Hakim-hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 29 Mei 2015 Nomor 51/PEN/PDT/2015/PT.BTN untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan **SUPARTA, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, di luar hadirnya kedua belah pihak yang berperkara;

Hal. 35 dari 32 hal. Put. No. 51/PDT/2015/PT.BTN



<b>HAKIM ANGGOTA</b>  <b>TTD</b>  <b>DANIEL RIMPAN, S.H.</b>	<b>HAKIM KETUA</b>  <b>TTD</b>  <b>H. WIDIONO, S.H., M.B.A., M.H.</b>
<b>TTD</b>  <b>TUMPAK SITUMORANG, S.H., M.H.</b>	<b>PANITERA PENGGANTI</b>  <b>TTD</b>  <b>SUPARTA, S.H.</b>

Perincian Biaya Banding :

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| 1. Meterai - .....   | Rp. 6.000,-   |
| 2. Redaksi- .....    | Rp. 5.000,-   |
| 3. Administrasi..... | Rp. 139.000,- |

---

**Jumlah** Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)