



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

No: 409/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR

DEMI KEADILAN BEDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Kls I.A Khusus Jakarta Utara, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara:

MUHAMMAD ALI AKBAR yang beralamat di Jl. Toar B VIII/15 RT.011/002 Kelurahan Tugu Utara Kecamatan Koja Jakarta Utara 14230,, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **MG.GUNAWAN RAFF, SH.**, dan **ZAINUL AMRI, SH., MH.**, para Advokat dari **Law Office MSM & Partners** yang beralamat di Jl. Logistik, Pegangsaan Dua No. 59 Jakarta Utara 14260, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Agustus 2017 yang untuk selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT.**

L a w a n

- 1.Tuan **ALOY RAHMAT**, yang beralamat di Gading Kirana Barat Blok F 9/6 RT. 011/008 Kelurahan Kelapa Gading Barat Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, atau dialamat kedua di Jl. Walang Baru Rt. 004/012 Kelurahan Tugu Utara Kecamatan Koja Jakarta Utara, yang untuk selanjutnya disebut : **TERGUGAT.**
- 2.Tuan **DILIP RUPO CHUGANI**, yang beralamat di Jl. Kuta Raya No. 6 RT. 017/007 Kelurahan Kelapa Gading Barat kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : **TURUTTERGUGAT I.**
- 3.Tuan **DEEPAK RUPO CHUGANI**, yang beralamat di Jl. Kuta Raya No. 10 RT. 017/007 Kelurahan Kelapa Gading Barat kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, yang untuk selanjutnya disebut : **TURUTTERGUGAT II.**
- 4.**PT. BANK CIMB NIAGA Tbk.**, yang beralamat di Graha Niaga Jl. Jend. Sudirman Kav. 58 Senayan, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT III.**
- 5.**PT. BALAI LELANG HARMONI**, yang beralamat di Wisma Hayam Wuruk Lt.5 Unit 55,
Jl. Hayam Wuruk No. 8 Jakarta Pusat : **TURUT TERGUGAT IV.**
- 6.**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA UTARA**, yang beralamat di Jl. Melur No. 10 RT.01/12 Rawabadak Utara,

Hal 1 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecamatan Koja Kota Jakarta Utara 14230, yang selanjutnya disebut sebagai :

TURUT TERGUGAT V.

Pengadilan Negeri tersebut,

Telah membaca berkas perkara,

Telah memeriksa bukti Surat dari kedua belah pihak,

Telah mendengarkan keterangansaksi-saksi dari kedua belah pihak,

Telah mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatannya ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 14 Agustus 2017 yang terdaftar di Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 14 Agustus 2017 dalam No.Reg.409/Pdt.G/2016/PN.JK.UTR pada pokoknya mengajukan dalil-dalil Gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa **PENGGUGAT adalah Pemilik sah** atas tanah seluas 2.318 M2 (dua ribu tiga ratus delapan belas Meter Persegi) dengan alas hak dalam bentuk **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 5516**, yang diberada dilokasi Jalan Walang Baru RT. 004 / 012 Kelurahan Tugu Utara Kecamatan Koja Jakarta Utara.
2. Bahwa tanah seluas 2.318 M2 dengan Sertifikat HGB no. 5516 tersebut awalnya adalah milik TERGUGAT, namun **tanah tersebut telah dijadikan jaminan utang oleh TERGUGATatas hutangnya kepada TURUT TERGUGAT III** pada tahun 2003 tepatnya pada tanggal 31 Oktober 2003 TERGUGAT telah melakukan pinjaman uang kepada TURUT TERGUGAT III sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), TERGUGAT meng-agunkan tanah dengan sertifikat no. 5516 tersebut kepada TURUT TERGUGAT III dengan pemberian Hak Tanggungan, untuk itu **TURUT TERGUGAT V telah mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertamano. 4255/2003 tertanggal 13 Nopember 2003**. Selanjutnya diroya / dilakukan perubahan dan di-agunkan kembali dengan pemberian Hak Tanggungan kepada TURUT TERGUGAT III pada tanggal 13 Februari 2004 berjumlah Rp.3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan **sertifikat Hak Tanggungan peringkat kedua yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT VNo. 604/2004 tertanggal 2 Maret 2004**.

Hal 2 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa **Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT**

V tersebut mempunyai kekhususan tersendiri yang memuat irah-irah dengan kata-kata “ **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA** “ , sebagaimana tercantum pada pasal 14 ayat 1 dan ayat 2 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

4. Bahwa irah-irah dengan kata-kata “**DEMI KEADILAN BERDASARKAN**

KETUHANAN YANG MAHA ESA “, maka hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan Yang telah Memperoleh Kekuatan Hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akte Hypotheek sepanjang mengenai Hak atas tanah, sebagaimana tertuang didalam pasal 14 ayat 3 UU no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

5. Bahwa selain mempunyai Kekuatan Eksekutorial namun Pemegang Hak

tanggungan tersebut mempunyai **hak istimewa yang didahulukan dari pada Kreditor lainnya**, sebagaimana tercantum dalam pasal 20 ayat 1 Huruf b UU no. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

6. Bahwa karena Utang TERGUGAT masuk katagori macet atau TERGUGAT

selaku debitur gagal melaksanakan kewajiban membayar utang setelah di berikan Surat Peringatan namun ternyata TERGUGAT memang tidak mampu membayar. Sehingga **TURUT TERGUGAT III selaku Pemegang Hak Tanggungan melakukan sita Eksekusi dengan melakukan Jual lelang di KPKNL Wilayah jakarta I** tanggal 27 September 2007, namun tidak ada pembeli. Kemudian dilakukan kembali lelang tanggal KPKNL Wilayah Jakarta IV, juga tetap tidak ada Pembeli.

7. Bahwa akhirnya ada peminat tetapi pengalihannya didasarkan pada Cessie,

kreditur baru tersebut adalah TURUT TERGUGAT II, **berdasarkan Cessie tersebut terjadilah pengalihan piutang secara otomatis dan beralih pula Hak Tanggungan**, sebagaimana didalam pasal 16 ayat 1 UU no. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sehingga TURUT TERGUGAT II berhak untuk melakukan jual lelang terhadap objek tanah tersebut.

8. Bahwa **TURUT TERGUGAT II selaku kreditur baru berdasarkan Cessie**

sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang baru telah melakukan Jual lelang atas tanah dengan sertifikat HGB No. 5516 tersebut melalui

Hal 3 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

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

Kantor lelang TURUT TERGUGAT IV, dan akhirnya lelang tersebut terjual dengan Pemenang lelang adalah TURUT TERGUGAT I, sebagaimana termaktup pada Berita Acara Pemenang Lelang No. : 018/BLH/I/2011 tertanggal 12 Januari 2011 yang dikeluarkan oleh kantor TURUT TERGUGAT IV yang beralamat di Wisma Hayam Wuruk Lt.5 Unit 55 Jl. Hayam Wuruk no. 8 Jakarta Pusat.

9. Bahwa selaku Pemenang lelang maka TURUT TERGUGAT I berhak memiliki tanah tersebut secara sah dan disamping itu TURUT TERGUGAT I dibolehkan juga menurut hukum untuk mengalihkan/menjual tanah tersebut kepada pihak lain, ternyata pada **tanggal 12 Agustus 2015 TURUT TERGUGAT I telah menjual tanah yang bersertifikat HGB No. 5516 kepada PENGGUGAT yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT BAMBANG HERYANTO, SH di Jakarta.**

10. Bahwa jual beli antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I adalah merupakan jual beli yang sah menurut hukum, dimana jual beli atas tanah tersebut dilakukan dihadapan BAMBANG HERYANTO, SH Notaris/PPAT di Jakarta, Jl. Yos Soedarso No. 41, Kota Administrasi Jakarta Utara pada tanggal 12 Agustus 2015, sebagaimana Salinan Akta Jual Beli PPAT No. 27 tertanggal 12 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT H. BAMBANG HERYANTO, SH tersebut, kemudian **sertifikat HGB no. 5516 tersebut telah dilakukan balik nama dikantor TURUT TERGUGAT V, sehingga sangat jelas tercantum pemegang hak terbaru atas tanah tersebut adalah PENGGUGAT.**

11. Bahwa sangat disesalkan sekali sejak tanah tersebut dibeli oleh PENGGUGAT pada tanggal 12 Agustus 2015, **namun nyatanya tanah tersebut masih terus diduduki dan dikuasai oleh TERGUGAT tanpa hak.**

12. Bahwa orang tua PENGGUGAT yang bernama H. MUCHAYI telah berulang kali dan sering kali berbicara dan mengingatkan TERGUGAT, agar tanah yang telah dibeli PENGGUGAT tersebut harus dikosongkan dan diserahkan baik-baik oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT.

13. Bahwa orang tua PENGGUGAT telah mengatakan kepada TERGUGAT, “ tanah tersebut bukan milikmu lagi karena terbukti tanah tersebut telah beralih kepemilikannya, karena telah berubah menjadi milik anakku / PENGGUGAT, sebagaimana bukti Akte jual beli no. 27 tanggal 12 Agustus 2015 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/PPAT H. BAMBANG HERYANTO, SH di Jakarta

Hal 4 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Yos Sudarso No. 41 Jakarta dan **Sertifikat Hak Guna Bangunan no 5516 dan yang telah dibalik nama, yang jelas tersebut Nama Pemegang Hak yang terbaru atas tanah tersebut adalah PENGGUGAT.**

14. Bahwa nyatanya sampai dengan saat ini telah 2 (dua) tahun lamanya TERGUGAT tidak menggubris dan tidak mengacuhkan atau tidak menghiraukan bahkan sangat meremehkan dan melecehkan sama sekali himbauan dan teguran lisan dari orang tua PENGGUGAT tersebut, karena **TERGUGAT tetap saja bertahan dengan arogannya menduduki dan menguasai tanah tersebut tanpa hak.**

15. Bahwa sebenarnya awal luas tanah TERGUGAT kurang lebih hampir 1,3 hektar yang terdiri dari beberapa Sertifikat dan surat Girik, sedangkan tanah yang menjadi hak PENGGUGAT karena sudah dibeli secara sah oleh PENGGUGAT dan sudah dibalik-namakan menjadi nama PENGGUGAT. **Lokasi tanah PENGGUGAT tersebut berada pada posisi yang paling depan dari seluruh tanah TERGUGAT dan berada langsung dipinggir jalan Walang Baru tersebut,** sedangkan tanah TERGUGAT lainnya berada dibelakang dari tanah PENGGUGAT.

16. Bahwa **TERGUGAT dengan sengaja tetap menguasai tanah PENGGUGAT tanpa hak,** padahal nyatanya tanah PENGGUGAT berada pada posisi paling depan sedangkan tanah kepunyaan TERGUGAT lainnya berada pada posisi dibelakang tanah PENGGUGAT, tepatnya berada pada posisi dipinggir jalan Walang Baru, sesuai penunjukan dan penetapan batas serta Gambar plotting tanah sebagai lampiran didalam Surat Ukur No.09210/2003 tertanggal 17 Juni 2003 yang dikeluarkan oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah di kantor TURUT TERGUGAT V yang menyatu dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan no. 5516 tersebut.

17. Bahwa **TERGUGAT telah dengan sengaja melakukan bisnis dan meraih keuntungan besar dengan menyewakan tanah tersebut pada perusahaan kontainer untuk parkir Kontariner maupun mobil-mobil lain diatas tanah tanah milik PENGGUGAT yang dikuasai TERGUGAT tanpa hak maupun diatas tanah TERGUGAT yang berada dibelakang tanah PENGGUGAT.**

18. Bahwa dengan bisnis menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain untuk parkir kontainer dan atau parkir mobil lainnya, membuat TERGUGAT mendapatkan keuntungan banyak dan atau mendapat keuntungan besar,

Hal 5 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

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

namun nyatanya **PENGGUGAT selaku PEMILIK SAH** atas tanah paling depan dipinggir jalan Walang Baru seluas 2.318 M2, **hanya gigit jari saja tidak pernah mendapatkan apapun juga dari keuntungan yang telah didapat TERGUGAT tersebut.**

19. Bahwa Perbuatan TERGUGAT yang telah selama 2 (dua) tahun menguasai fisik tanah PENGGUGAT tanpa hak dan TERGUGAT telah menyewakan tanah tersebut serta TERGUGAT nyata telah meraih keuntungan dari bisnis menyewakan tanah tersebut, perbuatan TERGUGAT ini adalah merupakan **perbuatan Tindak pidana yang melanggar pasal 167 KUHP dan atau pasal 385 KUHP** dan yang telah mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian yang sangat besar.

20. Bahwa selama 2 (dua) tahun PENGGUGAT telah bersabar atas perlakuan sombong dan Arogannya TERGUGAT, dan selama itu pula telah bulak balik diingatkan dan ditegur secara baik oleh orang tua PENGGUGAT, namun tetap saja tidak dianggap dan atau tidak diperdulikan TERGUGAT, akhirnya karena sudah terlalu lama dan PENGGUGAT menganggap TERGUGAT sudah tidak ada iktikad baik lagi, sehingga PENGGUGAT harus menyelesaikan persoalan ini secara hukum. Oleh karenanya pada tanggal 13 Juli 2017 **PENGGUGAT telah melakukan Laporan Polisi di Polres Metro Jakarta Utara**, sebagaimana **surat tanda Penerimaan laporan/pengaduan nomor : TBL/805/K/VIII/2017/PMJ/RESJU di Polres Metro Jakarta Utara tertanggal 13 Juli 2017.** Sekarang perkara ini sedang berjalan di POLRES Metro Jakarta Utara.

21. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, sangat membawa kerugian besar yang langsung dirasakan / dialami oleh PENGGUGAT. Dan perbuatan TERGUGAT tersebut adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah melanggar pasal 1365 KUHPerduta.**

22. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut mengakibatkan PENGGUGAT menderita kerugian langsung baik dalam bentuk **kerugian Material maupun kerugian Immaterial.**

23. Bahwa ada 2 (dua) kerugian yang dialami langsung oleh PENGGUGAT yaitu berupa Kerugian MATERIAL dan kerugian IMMATERIAL sebagai berikut :

Hal 6 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Material yang dialami PENGGUGAT adalah sebesar Rp.3.300.000.000,-(Tiga milyar tigaratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- a) Biaya pengurusan pengosongan tanah Rp. 300.000.000,-
- b) Keuntungan yang hilang, yang harusnya didapat

Selama 2 (dua) tahun Rp.

3.000.000.000,-

Total Rp. 3.300.000.000,-

(Tiga milyar tigaratus juta rupiah).

- **Kerugian IMMATERIAL,**

Bahwa perbuatan TERGUGAT tersebut, mengakibatkan PENGGUGAT telah menanggung rasa malu, stress yang sangat mempengaruhi kepada kesehatan PENGGUGAT dan yang menyebabkan PENGGUGAT menjadi pemurung dan pemarah, hilang konsentrasi kerja, yang berdampak kepada hilangnya kepercayaan Klien dan mitra kerja lain kepada PENGGUGAT. Perbuatan TERGUGAT tersebut menyebabkan kerugian IMMATERIAL yang bila dihitung dengan uang setidaknya-tidaknya adalah sebesar **Rp. 10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah).**

24. Bahwa **Pasal 1365 KUHPerdata yang telah menegaskan:** *"Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian."*

25. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata tersebut, maka TERGUGAT berkewajiban untuk mengganti seluruh kerugian yang telah dialami oleh PENGGUGAT baik kerugian Material dan kerugian Immaterial dimana **kerugian MATERIAL yang dialami PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 3.300.000.000,- (tigamilyar tigaratus juta rupiah) dan kerugian IMMATERIAL yang bila dihitung dengan uang adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).**

26. Bahwa unsur-unsur **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** adalah:

- a. Adanya Perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut Melawan Hukum;
- c. Adanya Kesalahan;
- d. Adanya Kerugian yang Ditimbulkan;

Hal 7 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dan kerugian.

27. Bahwa dari rangkaian fakta peristiwa dan perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka secara jelas perbuatan TERGUGAT telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut :

a. Adanya Perbuatan

Yang dimaksud "Adanya Perbuatan", sesuai dengan doktrin hukum, perbuatan itu dapat bersifat aktif maupun pasif. Aktif berarti seseorang secara aktif berbuat sesuatu, sedangkan pasif dapat diartikan sebagai tidak melakukan perbuatan apa-apa.

Perbuatan yang dimaksud dalam perkara a quo adalah:

- i. Bahwa PENGGUGAT telah membeli tanah tersebut dengan sah yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT H. BAMBANG HERYANTO, SH. di Jakarta pada tanggal 12 Agustus 2015. Namun ternyata TERGUGAT telah dengan sengaja tetap menguasai tanah milik PENGGUGAT sejak dibeli sampai dengan saat ini telah 2 (dua) tahun lamanya.
- ii. Bahwa TERGUGAT telah dengan sengaja menduduki dan menguasai fisik tanah yang bukan miliknya secara melawan hak, bahkan TERGUGAT sengaja menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain sebagai tempat parkir kontainer dan mobil-mobil lain untuk kepentingannya dan keuntungan dirinya saja.
- iii. Bahwa orang tua PENGGUGAT telah berulang kali menghimbau dan mengingatkan TERGUGAT untuk segera mengosongkan dan mengembalikan tanah kepada PENGGUGAT, karena memang TERGUGAT sudah tidak berhak lagi terhadap tanah seluas 2.318 M2 yang berada didepan dan dipinggir jalan Walang Baru RT. 004/012 Kelurahan Tugu Utara Kecamatan Koja Jakarta Utara.
- iv. Bahwa perbuatan TERGUGAT telah sangat merugikan PENGGUGAT dan perbuatan

Hal 8 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT tersebut adalah merupakan Tindak Pidana yang melanggar pasal 167 KUHP dan atau pasal 385 KUHP.

v. Bahwa karena sudah terlalu lama PENGGUGAT bersabar dan tidak ada Iktikat baik dari TERGUGAT, maka PENGGUGAT telah melaporkan kepihak kepolisian di Polres Metro Jakarta Utara dan sekarang sedang diproses di Polres Metro Jakarta Utara.

vi. Bahwa atas uraian tersebut telah terbukti adanya unsur Perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT yang sangat merugikan PENGGUGAT.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Yang dimaksud Melawan Hukum itu tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan tapi juga dapat berupa: *Bertentangan (melanggar) hak orang lain; Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; Bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan; Bertentangan dengan kepentingan umum.*

Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara a quo:

- i. Bahwa TERGUGAT telah dengan sengaja terus menduduki dan menguasai tanah yang bukan miliknya lagi, karena tanah tersebut telah dibeli oleh PENGGUGAT dengan sah dihadapan Notaris/PPAT H.BAMBANG HERYANTO, SH di Jakarta pada tanggal 12 Agustus 2015, sebagaimana salinan Akta Jual Beli PPAT No. 27 tanggal 12 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh H. BAMBANG HERYANTO, SH Notaris/PPAT dan telah dilakukan Balik nama sertifikat HGB no. 5516 tersebut ke nama pemegang hak atas tanah yaitu PENGGUGAT.
- ii. Bahwa orang tua PENGGUGAT telah berulang kali dan berkali-kali secara lisan bahkan telah diundang ke kantor orang tua PENGGUGAT untuk bicara dan mengingatkan TERGUGAT agar mengosongkan dan mengembalikan tanah PENGGUGAT, namun ternyata TERGUGAT tidak pernah menghiraukan bahkan TERGUGAT melecehkan himbauan orang tua PENGGUGAT, sehingga terbukti sampai sekarang telah 2(dua) tahun lamanya tanah tersebut dikuasai tanpa hak oleh TERGUGAT.

Hal 9 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

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

- iii. Bahwa sejak dibeli tanggal 12 Agustus 2015 sampai sekarang bulan Agustus 2017 pula, maka genaplah 2 (dua) tahun lamanya TERGUGAT menguasai tanah PENGGUGAT tanpa hak dan tanah tersebut disewa-sewakan oleh TERGUGAT kepada pihak lain untuk penyimpanan peti kemas dan parkir mobil. TERGUGAT mendapatkan keuntungan sedangkan PENGGUGAT hanya gigit jari tanpa mendapatkan apapun dari TERGUGAT.
- iv. Bahwa perbuatan TERGUGAT tersebut adalah merupakan tindak pidana dan **PENGUGAT telah melaporkan perkara ini kepada pihak kepolisian di Polres Metro Jakarta Utara dan sekarang sedang diproses di Polres Metro Jakarta Utara.**
- v. Bahwa Perbuatan TERGUGAT telah sangat merugikan PENGGUGAT dan perbuatan TERGUGAT tersebut adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang melanggar pasal 1365 KUHPerdara.
- vi. Bahwa **perbuatan yang telah dilakukan TERGUGAT** tersebut telah terbukti dan memenuhi **elemen (unsur)melawan hukum.**

c. **Adanya Kesalahan**

Yang dimaksud “Adanya Kesalahan” adalah faktor yang menghubungkan antara pelaku dan perbuatannya yang melawan hukum itu. Kesalahan (*schuld*) itu termaksud pula apabila seseorang pada waktu melakukan perbuatan melawan hukum itu tahu betul bahwa perbuatannya akan berakibat suatu keadaan tertentu yang merugikan pihak lain, maka dapat dikatakan perbuatan tersebut dapat dipertanggung-jawabkan. Pengertian kesalahan itu mencakup kealpaan dan kesengajaan.

Kesalahan yang dimaksud dalam perkara a quo adalah:

- i. Bahwa TERGUGAT sangat mengetahui tanah yang diduduki dan dikuasainya bukan miliknya lagi, karena berkaitan dengan pinjaman uang TERGUGAT yang sekaligus meng-agunkan tanah tersebut sebagai jaminan utang dengan pemberian Hak Tanggungan kepada TURUT TERGUGAT III, karena macet pinjaman tersebut akhirnya berdampak kepada Asset jaminan berupa tanah dengan sertifikat HGB no. 5516 tersebut di lelang dan cerita akhirnya TURUT TERGUGAT I lah sebagai pemenang lelang pada tanggal 12 Agustus 2011, sebagaimana

Hal 10 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Pemenang Lelang no. 018/BLH/I/2011 tertanggal 12 Agustus 2011 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT IV.

ii. Bahwa akhirnya TURUT TERGUGAT I selaku pemenang lelang telah menjual dan PENGGUGAT telah membeli secara Sah tanah dengan sertifikat HGB.,

no.: 5516 tersebut dihadapan Notaris/PPAT H.BAMBANG HERYANTO, SH di Jakarta pada tanggal 12 Agustus 2015, sebagaimana salinan Akta Jual Beli PPAT No. 27 tanggal 12 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh H. BAMBANG HERYANTO, SH Notaris/PPAT dan telah dilakukan Balik nama sertifikat HGB no. 5516 tersebut ke nama pemegang hak atas tanah yaitu PENGGUGAT.

iii. Bahwa sejak dibeli tanggal 12 Agustus 2015 sampai sekarang bulan Agustus 2017 pula, maka genaplah 2 (dua) tahun lamanya TERGUGAT menguasai tanah PENGGUGAT tanpa hak dan tanah tersebut disewa-sewakan oleh TERGUGAT kepada pihak lain untuk penyimpanan peti kemas dan parkir mobil. TERGUGAT mendapatkan keuntungan dari menyewakan tanah PENGGUGAT tersebut, sedangkan PENGGUGAT hanya gigit jari tanpa mendapatkan apapun dari TERGUGAT.

iv. Bahwa orang tua PENGGUGAT telah berulang kali dan berkali-kali secara lisan bahkan telah diundang kekantor orang tua PENGGUGAT untuk bicara dan mengingatkan TERGUGAT agar mengosongkan dan mengembalikan tanah PENGGUGAT, namun ternyata TERGUGAT tidak pernah menghiraukan bahkan TERGUGAT melecehkan himbauan orang tua PENGGUGAT, sehingga terbukti sampai sekarang telah 2(dua) tahun lamanya tanah tersebut dikuasai tanpa hak oleh TERGUGAT.

v. Bahwa akhirnya PENGGUGAT telah melaporkan perkara ini kepihak kepolisian dan sekarang sedang diproses di Polres Metro Jakarta Utara.

vi. Bahwa telah terbukti perbuatan TERGUGAT **merupakan kesalahan.**

d. Adanya Kerugian yang Ditimbulkan

Yang dimaksud "Adanya Kerugian yang Ditimbulkan" itu dapat berupa kerugian materil maupun immateril, yang seandainya Perbuatan

Hal 11 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

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

Melawan Hukum itu tidak ada atau tidak dilakukan maka kerugian itu tidak akan muncul atau tidak terjadi.

Menurut doktrin hukum, pelaku perbuatan melawan hukum harus mengganti baik kerugian yang ditimbulkannya maupun keuntungan yang dapat diharapkan diterima (*winstderving*).

Adanya Kerugian yang ditimbulkan maupun keuntungan yang dapat diharapkan diterima dalam perkara a quo adalah:

- i. Bahwa perbuatan TERGUGAT tersebut **telah mengakibatkan kerugian PENGGUGAT baik kerugian materil maupun kerugian immateril.**
 - ii. Bahwa **kerugian MATERIAL yang dialami PENGGUGAT adalah sebesar Rp.3.300.000.000,- (Tigamilyar tigaratus juta rupiah) dan kerugian IMMATERIAL yang bila dihitung dengan uang setidaknya adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).**
 - iii. Diwajibkan kepada TERGUGAT mengganti seluruh kerugian PENGGUGAT tersebut.
- e. Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dan kerugian**

Yang dimaksud hubungan antara Perbuatan Melawan Hukum dan kerugian yang ditimbulkannya itu secara kausalitas harus langsung, yaitu Perbuatan Melawan Hukum tersebut secara langsung yang menyebabkan terjadinya kerugian, sebagai satu-satunya alasan munculnya kerugian (*adequate veroorzaking*). Kerugian itu harus merupakan akibat dari perbuatan salah dari si pelaku, yang tanpa perbuatannya itu kerugian tersebut tidak akan muncul.

- i. Bahwa karena **perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT tersebut secara langsung mengakibatkan kerugian kepada PENGGUGAT.**
- ii. Bahwa TERGUGAT sangat mengetahui tanah yang diduduki dan dikuasai nya bukan miliknya lagi, karena berkaitan dengan pinjaman uang TERGUGAT yang sekaligus meng-agunkan tanah tersebut sebagai jaminan utang dengan pemberian Hak Tanggungan kepada TURUT TERGUGAT III, karena macet

Hal 12 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman tersebut, yang akhirnya berdampak kepada Asset jaminan berupa tanah dengan sertifikat HGB no. 5516 tersebut di lelang dan cerita akhirnya TURUT TERGUGAT I lah sebagai pemenang lelang pada tanggal 12 Agustus 2011, sebagaimana Berita Acara Pemenang Lelang no. 018/BLH/I/2011 tertanggal 12 Agustus 2011 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV.

- iii. Bahwa akhirnya TURUT TERGUGAT I selaku pemenang lelang telah menjual dan PENGGUGAT telah membeli secara Sah tanah dengan sertifikat HGB no. 5516 tersebut dihadapan Notaris/PPAT H.BAMBANG HERYANTO, SH di Jakarta pada tanggal 12 Agustus 2015, sebagaimana salinan Akta Jual Beli PPAT No. 27 tanggal 12 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh H. BAMBANG HERYANTO, SH Notaris/PPAT dan telah dilakukan Balik nama sertifikat HGB no. 5516 tersebut ke nama pemegang hak atas tanah yaitu PENGGUGAT.
- iv. Bahwa sejak dibeli tanggal 12 Agustus 2015 sampai sekarang bulan Agustus 2017 pula, maka genaplah 2 (dua) tahun lamanya TERGUGAT menguasai tanah PENGGUGAT tanpa hak dan tanah tersebut disewa-sewakan oleh TERGUGAT kepada pihak lain untuk penyimpanan peti kemas dan parkir mobil. TERGUGAT mendapatkan keuntungan dari menyewakan tanah PENGGUGAT tersebut sedangkan PENGGUGAT hanya gigit jari tanpa mendapatkan apapun dari TERGUGAT.
- v. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT tersebut, maka PENGGUGAT mengalami langsung kerugian nyata, baik kerugian dalam bentuk Material maupun kerugian Immaterial.
- vi. Bahwa **telah terbukti adanya hubungan kausalitas antara Perbuatan Melawan Hukum dengan kerugian yang dialami PENGGUGAT.**

28. Bahwa TERGUGAT wajib mengembalikan tanah yang dikuasainya tanpa hak selama 2 (dua) tahun kepada pemilik yang sah atas tanah tersebut yaitu kepada PENGGUGAT.

29. Bahwa agar GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ini **tidak sia-sia dan untuk menghindarkan kerugian lebih banyak yang dialami oleh PENGGUGAT**, maka dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan meletakkan **Sita**

Hal 13 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaminan (*conservatoire bezlag*) terhadap tanah milik TERGUGAT yang dibelakang tanah PENGGUGAT kurang lebih seluas 1 (satu) hektar lagi, yang juga terletak di jl. Walang baru RT.004/012 Kelurahan Tugu Utara kecamatan Koja Jakarta Utara.

30. Bahwa agar TERGUGAT melaksanakan putusan ini dengan sebaik-baiknya, mengingat tingkah laku sebelumnya dari TERGUGAT yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak menghormati hukum, maka PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT dihukum untuk **membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan** apabila TERGUGAT lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini yang terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

31. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan PENGGUGAT ini didukung oleh bukti-bukti otentik dan bukti yang sah menurut hukum, maka PENGGUGAT mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

PERMOHONAN

Berdasarkan dalil-dalil maupun alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat kiranya berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan sebagai berikut:

1. **Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.**
2. **Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.**
3. **Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh kerugian yang dialami PENGGUGAT baik berupa kerugian MATERIAL yang dialami PENGGUGAT adalah sebesar Rp.3.300.000.000,- (Tigamilyar tigaratus juta rupiah) dan kerugian IMMATERIAL adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).**
4. **Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan tanah aquo kepada PENGGUGAT selaku pemilik yang sah atas tanah tersebut.**
5. **Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap tanah milik TERGUGAT yang berlokasi dibelakang tanah PENGGUGAT kurang lebih seluas 1 (satu)**

Hal 14 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hektar lagi, yang terletak di Jl. Walang baru RT.004/012 Kelurahan Tugu Utara kecamatan Koja Jakarta Utara.

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila TERGUGAT lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijde*).
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vorraad*).
8. Menyatakan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V terikat untuk mematuhi putusan ini.
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PENGGUGAT memohon agar kiranya dapatlah memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu, Penggugat hadir kuasanya **MG.GUNAWAN RAFF, SH.**, dan **ZAINUL AMRI, SH., MH.**, para Advokat dari **Law Office MSM & Partners** yang beralamat di Jl. Logistik, Pegangsaan Dua No. 59 Jakarta Utara 14260, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Agustus 2017, untuk Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, pada persidangan pertama tidak hadir dipersidangan, pada persidangan kedua Tergugat (Prinsipal) hadir dan juga hadir kuasanya dipersidangan yaitu: 1. RENATO BUTAR-BUTAR.SH 2CAESAR FAHRI.SH., 3. PANGERAN TH BUTAR-BUTAR. SH., Dkk Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Portibion Law Office yang beralamat di Jl. Kayu MAs Raya No. 16 B Jakarta Timur, berdsarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 September 2017 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 5 Oktober 2017, untuk Turut Tergugat V BPN Jakarta Utara hadir kuasanya, sedangkan untuk Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV telah dipanggil secara sah dan patut, tetapi tetap tidak hadir dipersidangan dan tidak ada mengirim wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan, selanjutnya persidangan dilaksanakan tanpa hadir Turut

Hal 15 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, , dan Turut Tergugat V ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah memberitahukan kedua belah pihak untuk berupaya menyelesaikan perkara ini secara DAMAI dengan memilih Mediatornya dari luar pengadilan atau dari hakim pengadilan Negeri Jakarta Utara, namun kedua belah pihak menyerahkan saja kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Mediatornya, untuk itu Majelis Hakim telah membuat penetapan penunjukkan Mediator tanggal 9 Oktober 2017, yang menunjuk seorang Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai Mediator dalam perkara ini yaitu RAMSES PASARIBU, SH.,MH., dan memberi waktu yang cukup untuk Acara Mediasi sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2016, namun selanjutnya Majelis Hakim telah menerima pemberitahuan dari Mediator tersebut bahwa mediasi dalam perkara ini telah Gagal sesuai dengan surat pemberituannya kepada Majelis Hakim tanggal 18 Oktober 2017 yang dihadiri oleh Penggugat atau Kuasanya, hadir Tergugat (Prinsipal) dan Kuasanya dan Turut Tergugat V (BPN) hadir Kuasanya dan oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan pada tanggal 25 Oktober 2017 yang dihadiri oleh Penggugat Kuasanya, hadir Tergugat (Prinsipal) dan Kuasanya dan Turut Tergugat V (BPN) hadir Kuasanya dengan pembacaan Surat Gugatan, dan Penggugat menyatakan tetap pada isi Surat Gugatannya tersebut tidak ada perbaikan atau penambahan;

Menimbang, bahwa atas Surat Gugatan dari Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 1 Nopember 2017 yang pada pokok isinya dengan dalil-dalil sebagai berikut ;

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan *Error in Persona*

1.a *Error in Persona* dalam hal Salah Pihak yang ditarik sebagai Tergugat.

Penggugat dalam Surat Gugatannya menarik **PT. Balai Lelang Harmoni**, yang beralamat di Wisma Hayam Wuruk Lt. 5 Unit 55, Jl. Hayam Wuruk No. 8 Jakarta Pusat sebagai Turut Tergugat IV. Lebih lanjut dalam posisinya, Penggugat pada angka 8 halaman 3 Surat Gugatan menjelaskan :

"Bahwa Turut Tergugat II selaku Kreditur baru berdasarkan cessie sebagai pemegang Hak Tanggungan yang baru telah melakukan Jual Lelang atas tanah dengan sertifikat HGB No. 5516 tersebut melalui Kantor lelang Turut Tergugat IV, dan akhirnya lelang tersebut terjual dengan Pemenang Lelang adalah Turut Tergugat I, sebagaimana termaktup pada Berita Acara Pemenang Lelang No. :018/BLH/II/2011 tertanggal 12 Januari 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Turut Tergugat IV yang beralamat di Wisma Hayam Wuruk Lt. 5 Unit 55 Jl. Hayam Wuruk No. 8 Jakarta Pusat."

Hal 16 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKNL") dan dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I yang memang berkedudukan pada KPKNL **bukan pada Balai Lelang Swasta**. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I ("PMK 174/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I") Pasal 11 ayat (1) dan Pasal 16 sebagai berikut :

"Pasal 11

- (1) **Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual/Pemilik Barang.**"

"Pasal 16

Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang, apabila berkedudukan pada KPKNL."

Juga dijelaskan mengenai kewenangan Pejabat Lelang Kelas II yang hanya terbatas pada lelang sukarela sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II ("PMK 174/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II") Pasal 1 angka 2 dan Pasal 12 ayat (2) sebagai berikut :

"Pasal 1

2. **Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela.**"

"Pasal 12

- (2) **Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbatas pada Lelang Noneksekusi Sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada :**"

Bahwa lebih lanjut, dari surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No: 2048/31.72-300.7/IX/2015 tertanggal 10 September 2015, dan Fotocopy Sertifikat HGB No. 5516/Tugu Utara beserta Surat Ukur No. 09210/2003 tertanggal 17 Juni 2003, yang Tergugat terima, Tergugat mengetahui bahwa Tanah HGB 5516/Tugu Utara berdasarkan pencatatan tanggal 15 Juni 2015 telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 08 Juni 2015 No. 019/2011 yang dibuat oleh Abdul Manaf, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor. (Mengenai Lelang tersebut bantahan dan dalil-dalil akan Tergugat kemukakan dalam pokok perkara).

Hal 17 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari Surat Nomor : S-2116/WKN.08/KNL.03/2016 tertanggal 28 September 2016, dan Surat Nomor : S-2166/WKN.08/KNL.03/2016 tertanggal 04 Oktober 2016, yang keduanya merupakan Surat dari Kepala Kantor KPKNL Bogor, Hal: Klarifikasi Terkait Risalah Lelang No.019/2011, Tergugat mengetahui bahwa pada Rabu tanggal 12 Januari 2011 KPKNL Bogor telah melakukan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah HGB 5516/Tugu Utara dengan Risalah Lelang No. 019/2011. Pejabat Lelang adalah Sdr. M. Encim Suparta, SH., dan Pembeli tidak langsung mengambil Kutipan Risalah Lelang namun baru mengambil pada tanggal 8 Juni 2015.

Bahwa nyata, yang melakukan Lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, bukan PT. Balai Lelang Harmoni (Turut Tergugat IV), dan dasar pencatatan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Administratif Jakarta Utara (Turut Tergugat V) adalah Kutipan Risalah Lelang tanggal 08 Juni 2015 No. 019/2011 yang dibuat oleh Abdul Manaf, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor bukan Berita Acara Pemenang Lelang No. :018/BLH//2011 tertanggal 12 Januari 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Turut Tergugat IV sebagaimana dalil Penggugat. Dengan demikian Gugatan Penggugat telah salah dan keliru karena tidak tepat menarik Turut Tergugat IV (*gemis aanhoeda nigheid*). Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, cacat formil dan sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

1.b Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, bahwa yang melakukan Lelang atas Tanah HGB 5516/Tugu Utara adalah KPKNL Bogor berdasarkan Risalah Lelang No. 019/2011. Lebih lanjut, Bahwa Penggugat membeli Tanah HGB 5516/Tugu Utara dari Turut Tergugat I yang merupakan Pemenang Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 08 Juni 2015 No. 019/2011 yang dibuat oleh Abdul Manaf, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor. Maka untuk membuktikan apakah Penggugat membeli dari Pemenang Lelang berdasarkan Lelang yang dilakukan sesuai prosedur yang sah dan dilakukan berdasarkan ketentuan dan peraturan lelang jo. Undang-Undang Hak Tanggungan, maka sudah seharusnya Penggugat menarik KPKNL Bogor sebagai Tergugat. Dengan tidak lengkapnya Pihak yang ditarik sebagai Tergugat, maka gugatan mengandung *eror in persona* dalam bentuk *Plurium Litis Consortium*. Oleh karena tidak mengikutsertakan KPNL Bogor sebagai Tergugat maka Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, cacat formil dan sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Hal 18 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan *Obscuur Libel*

- Surat Gugatan Penggugat tidak menerangkan bahwa Tanah HGB 5516/Tugu Utara telah dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh KPKNL Bogor sebagaimana telah dijelaskan di atas yang menjadi dasar perolehan Turut Tergugat I. Yang mana Penggugat membeli dari Turut Tergugat I. Dengan tidak menjelaskan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL Bogor, maka Surat Gugatan tidak menjelaskan kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan. Surat Gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap sehingga Nyata Surat Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
- Surat Gugatan Penggugat juga kabur karena objek sengketa yaitu tanah HGB 5516/Tugu Utara tidak dijelaskan batas-batasnya maka sudah seharusnya dinyatakan *obscur libel* dan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149K/Sip/1975 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1559K/Pdt/1983.

3. Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena seharusnya Penggugat mengajukan Eksekusi.

Bahwa penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan menyebutkan :

"Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan Eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executir sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata."

Bahwa lebih lanjut berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 93/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang") Pasal 1 angka 36 menyebutkan :

*"Grosse Risalah Lelang adalah salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepalanya **"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa."***

Maka berdasarkan Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R)/Reglemen Indonesia yang diperbaharui (R.I.B), Risalah Lelang 019/2011 **berkekuatan sama dengan putusan Hakim**. Maka apabila dilakukan gugatan lagi, akan terjadi tumpang tindih antara Grosse Risalah Lelang dan Putusan karena dalam Grosse Risalah Lelang telah terkandung irah-irah **Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**. Grosse Risalah Lelang tersebut telah eksekutorial

Hal 19 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dapat dilakukan eksekusi sehingga mengajukan gugatan berarti telah terjadi *Nebis In Idem* dimana Hukum Acara Perdata melarang *Nebis In Idem*.

Mahkamah Agung telah menegaskan hal tersebut berdasarkan Surat Edaran Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("**Sema 04 Tahun 2014**"). Dalam Lampirannya Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata angka 4 disebutkan :

*"Terhadap pelepasan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri **tanpa melalui gugatan.**"*

Bahwa berdasarkan hal di atas, Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Maka atas dalil Dalam Eksepsi yang Tergugat ajukan ini, mohon Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke/NO*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa jawaban dalam pokok perkara ini adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam eksepsi yang Tergugat uraikan di atas.
2. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5516/Tugu Utara, Surat Ukur No. 09210/2003 tertanggal 17 Juni 2003, **Tergugat MERUPAKAN PEMILIK sebidang tanah** yang terletak di Jalan Walang Baru No. 11, RT 04/RW 012, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ("**Tanah HGB 5516/Tugu Utara**") dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Depan/Timur : Tanah milik Aloy Rachmat;
Sebelah Kanan/Selatan : Tanah milik Aloy Rachmat/tembok
gudang;
Sebelah Belakang/Barat : Tanah milik Aloy Rachmat;
Sebelah Kiri/Utara : Pagar tembok/rumah penduduk;

3. Bahwa lebih lanjut sehubungan dengan Tanah HGB 5516/Tugu Utara, **antara Tergugat (sebagai Debitor) dengan PT Bank CIMB Niaga, Tbk. (d/h PT Bank Niaga, Tbk.) (sebagai Kreditor/Turut Tergugat III) telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian** sebagai berikut:
 - Perjanjian Kredit No. 1055/GMA/JKT/2003 tanggal 31 Oktober 2003, Perubahan Ke I Perjanjian Kredit No. 1055/GMA/JKT/2003 tanggal 13 Februari 2004, Perjanjian Perubahan Ke II Perjanjian Kredit No. 1055/GMA/JKT/2003 tanggal 22 November 2004.

Hal 20 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian Bank Garansi No. 1056/GMA/JKT/03 tanggal 31 Oktober 2010, Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Penerbitan Bank Garansi No. 0153/GMA/JKT/04 tanggal 13 Februari 2004;
- Perjanjian Kredit No. 0152/GMA/JKT/04 tanggal 13 Februari 2004 dan Perjanjian Perubahan Ke-I Perjanjian Kredit No. 0152/GMA/JKT/04 tanggal 22 November 2004.

Kesemuanya secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai **Perjanjian Kredit**.

4. Bahwa **untuk menjamin pelunasan hutang sebagaimana Perjanjian Kredit, Tergugat menjaminkan Tanah HGB 5516/Tugu Utara** berdasarkan:

- Akta No. 201/2003 tertanggal 31 Oktober 2003 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Achmad Bajumi, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, yang memberikan hak tanggungan atas Tanah HGB 5516/Tugu Utara dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp2.650.000.000,- (dua miliar enam ratus lima puluh juta Rupiah), halmana telah dicatatkan dalam buku tanah sebagaimana salinannya terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 4255/2003 tertanggal 13 Nopember 2003 (selanjutnya disebut sebagai **"APHT No. 201/2003"**);
- Akta No. 12/2004 tertanggal 13 Pebruari 2004 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Achmad Bajumi, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara, yang memberikan hak tanggungan atas Tanah HGB 5516/Tugu Utara dengan Hak Tanggungan Peringkat II sebesar Rp 3.350.000.000,- (tiga miliar tiga ratus lima puluh juta Rupiah), halmana telah dicatatkan dalam buku tanah sebagaimana salinannya terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 604/2004 tertanggal 2 Maret 2004 (selanjutnya disebut sebagai **"APHT No. 12/2004"**).

5. Tergugat membantah dalil Penggugat pada angka 2 Surat Gugatan bahwa Pinjaman Uang kepada Turut Tergugat III sebesar Rp. 2.650.000.000,- dua miliar enam ratus lima puluh juta Rupiah) dan Rp 3.350.000.000,- (tiga miliar tiga ratus lima puluh juta Rupiah) karena nilai tersebut merupakan nilai tanggungan bukan jumlah utang Tergugat. Hutang Tergugat tidaklah sebesar jumlah total nilai tanggungan tersebut.

6. Bahwa dana pinjaman tersebut oleh Tergugat, direncanakan untuk membangun sebuah gudang kawasan berikat mengingat lokasi tanah yang dekat dengan pelabuhan Tanjung Priok. Karena dana yang dipinjamkan oleh PT Bank CIMB Niaga, Tbk. (dahulu PT Bank Niaga, Tbk.) (Turut Tergugat III) **mengalami penyesuaian dan plafon pinjaman diturunkan, gudang tersebut tidak dapat terealisasi dan menyebabkan Tergugat kesulitan membayar hutang.**

7. Bahwa Tergugat telah beberapa kali **mengajukan permohonan** untuk menjual aset Hak Tanggungan tersebut **melalui mekanisme jual-beli bawah tangan** sesuai dengan ketentuan UU Hak Tanggungan namun PT Bank CIMB Niaga, Tbk. (dahulu PT Bank Niaga, Tbk.) (Turut Tergugat III) menolak hal tersebut.

8. Bahwa lebih lanjut, **PT Bank CIMB Niaga, Tbk. (dahulu PT Bank Niaga, Tbk.) (Turut Tergugat III) telah mengalihkan piutang atas Tergugat kepada Deepak Rupo Chugani** (Turut Tergugat II) berdasarkan Akta No. 05 tanggal 05 Mei 2010 tentang Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (Akta cessione) yang dibuat di hadapan Putut Mahendra, S.H., Notaris di Jakarta Pusat. Halmana **Tergugat baru mengetahui dari surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan**

Hal 21 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

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

Kota Administrasi Jakarta Utara No: 2048/31.72-300.7/IX/2015 tertanggal 10 September 2015 dan Fotocopy Sertifikat Tanah HGB 5516/Tugu Utara.

9. Tergugat membantah dalil Penggugat pada angka 7 Halaman 3 Surat Gugatan yang menyatakan bahwa : "*berdasarkan cessie tersebut **terjadilah pengalihan piutang secara otomatis***"
10. Bahwa pelaksanaan pengalihan piutang (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Cessie**") diatur dalam pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai "**KUHPer**"), yang berbunyi: "*Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu **diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya**. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.*"
11. Bahwa terkait Cessie dari PT Bank CIMB Niaga Tbk (dahulu PT Bank Niaga Tbk) (Turut Tergugat III) kepada Deepak Rupo Chugani (Turut Tergugat II), meskipun pasal 613 KUHPer dengan tegas mengharuskan adanya: (i) pemberitahuan kepada debitor (*in casu* Tergugat); atau (ii) persetujuan tertulis atas Cessie oleh debitor (*in casu* Tergugat); atau (iii) diakuinya Cessie oleh debitor (*in casu* Tergugat), namun **Tergugat tidak pernah diberitahukan** baik oleh PT Bank CIMB Niaga Tbk (dahulu PT Bank Niaga Tbk) (Turut Tergugat III) ataupun oleh Deepak Rupo Chugani (Turut Tergugat II). **Tergugat juga tidak pernah memberikan persetujuan tertulis atau mengakui** adanya Cessie dari PT Bank CIMB Niaga Tbk (dahulu PT Bank Niaga Tbk)(Turut Tergugat III) kepada Deepak Rupo Chugani (Turut Tergugat II);
12. Bahwa berdasarkan fakta tersebut, **nyata Cessie tersebut belum memiliki akibat hukum bagi Tergugat**, sehingga yang memiliki hak untuk menagih serta yang tetap dianggap sebagai pemegang hak tanggungan atas Tanah HGB 5516/Tugu Utara TETAPLAH PT Bank CIMB Niaga, Tbk. (dahulu PT Bank Niaga, Tbk.)(Turut Tergugat III) dan bukan pihak yang menerima hak tagih atas piutang (*in casu* Deepak Rupo Chugani/Turut Tergugat II).
13. Bahwa lebih lanjut, Tanah HGB 5516/Tugu Utara berdasarkan pencatatan tanggal 15 Juni 2015 telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 08 Juni 2015 No. 019/2011 yang dibuat oleh Abdul Manaf, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor dengan pemenang lelang Dilip Rupo Chugani (Turut Tergugat I). Halmana **Tergugat ketahui juga dari surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Turut Tergugat V) No: 2048/31.72-300.7/IX/2015 tertanggal 10 September 2015 dan Fotocopy Sertifikat Tanah HGB 5516/Tugu Utara;**
14. Bahwa **dibebankannya Tanah HGB 5516/Tugu Utara dalam Hak Tanggungan sebagai jaminan pembayaran** pinjaman Tergugat kepada PT Bank CIMB Niaga, Tbk. (d/h PT Bank Niaga, Tbk.) (Turut Tergugat III) merupakan tindak lanjut hubungan hukum hutang piutang yang lahir berdasarkan Perjanjian Kredit antara Tergugat dengan PT Bank CIMB Niaga, Tbk. (d/h PT Bank Niaga, Tbk.) (Turut Tergugat III), sehingga pelaksanaan eksekusi Tanah HGB 5516/Tugu Utara **haruslah memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas**

Hal 22 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”) dan Peraturan-peraturan mengenai Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

15. Bahwa sebagaimana kami jelaskan di atas, Deepak Rupo Chugani (Turut Tergugat II) belum dapat mengajukan lelang karena cessie belum berakibat hukum bagi Tergugat karena belum memenuhi ketentuan sebagaimana Pasal 613 KUHPperdata.
16. Selain cessie tersebut belum berakibat hukum bagi Tergugat, lebih lanjut **untuk dapat menjual Tanah HGB 5516/Tugu Utara melalui pelelangan umum, debitor (in casu Tergugat) haruslah dalam keadaan telah melakukan cidera janji.** Deepak Rupo Chugani (Turut Tergugat II) harus terlebih dahulu mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat sebagaimana diatur dalam pasal 6 jo. pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan:

“Pasal 6

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

“Pasal 20

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”

17. Bahwa **Tergugat tidak pernah menerima surat peringatan** dari Turut Tergugat II. Dengan tidak adanya surat peringatan yang menyatakan debitor (*in casu* Tergugat) telah melakukan cidera janji (*vide* pasal 1238 KUHPper), maka **Tergugat belum dapat dinyatakan cidera janji** sehingga berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 UU Hak Tanggungan, Turut Tergugat II **belum mempunyai hak** untuk menjual HGB 5516/Tugu Utara melalui pelelangan umum;
18. Lebih lanjut bahwa berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Jo. Pasal 6 Ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang mengatur :

“Pasal 1

*(1) Permohonan Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib, harus diajukan secara tertulis oleh Penjual/Pemilik Barang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan **dilengkapi dokumen persyaratan lelang** yang bersifat umum dan khusus.”*

“Pasal 6

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk Lelang Eksekusi sebagai berikut:

5. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari:

a. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;

Hal 23 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

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

b. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;

c. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;

d. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;

e. salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;

f. surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;

g. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.”

19. Selain tidak pernah menerima surat peringatan, Tergugat juga tidak pernah menerima pemberitahuan pelaksanaan lelang. Bahwa dengan tidak adanya surat peringatan yang menyatakan debitor (*in casu* Tergugat) telah melakukan cidera janji, dan tidak adanya surat pemberitahuan pelaksanaan lelang maka jelas permohonan lelang dari Turut Tergugat II bertentangan dengan Pasal 1 Ayat (1) Jo. Pasal 6 Ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

20. Lebih lanjut diatur dalam pasal 4 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang diatur :

“Pasal 4

(1) Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II **wajib meneliti** kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang.

(2) Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II **wajib menolak** permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya, **dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.**”

21. Berdasarkan ketentuan diatas, KPKNL Bogor jelas telah lalai meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan KPKNL Bogor berkewajiban menolak permohonan lelang dari Deepak Rupo Chugani (Turut Tergugat II) karena tidak dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus. Lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Bogor atas Tanah HGB 5516/Tugu Utara milik Tergugat bertentangan dengan pasal 4 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

22. Lebih lanjut, Bahwa untuk melindungi hak Debitor (*in casu* Tergugat) atas sisa hasil penjualan obyek Hak Tanggungan, penjelasan pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyatakan: “ ... Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan ... Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

Hal 24 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan No. 019/2011 yang dilaksanakan KPKNL Bogor dan dimana pemenang lelang adalah Dilip Rupo Chugani (Turut Tergugat I), harga Lelang atas objek HGB 5516/Tugu Utara tersebut adalah sebesar Rp. 1.001.000.000,- (satu miliar satu juta Rupiah).
24. Bahwa harga tersebut sangatlah tidak wajar dan jauh di bawah harga NJOP, mengingat harga NJOP atas Tanah HGB 5516/Tugu Utara tersebut pada saat pelaksanaan lelang adalah sebesar 2.318 M² x NJOP per meter Rp. 1.573.000,- = Rp. 3.646.214.000,- (tiga miliar enam ratus empat puluh enam juta dua ratus empat belas ribu Rupiah).
25. Jelas harga tersebut semakin tidak relevan mengingat Hak Tanggungan HGB 5516/Tugu Utara peringkat I dijamin dengan nilai sebesar Rp2.650.000.000,- (dua miliar enam ratus lima puluh juta Rupiah) (*vide* APHT No. 201/2003) dan Hak Tanggungan Peringkat II dijamin dengan nilai sebesar Rp 3.350.000.000,- (tiga miliar tiga ratus lima puluh juta Rupiah) (*vide* APHT No. 12/2004).
26. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 252 K/Pdt/2002, tanggal 11 Juni 2004 mengatakan bahwa, “**mengenai adanya Pemenang Lelang atas obyek sengketa yang ternyata adalah Kreditur sendiri (Tergugat I) dengan nilai jual yang jauh lebih rendah dari nilai agunan**” menunjukkan bahwa **Pembeli Lelang (Pemenang Lelang) beritikad tidak baik**, oleh karenanya tidak dilindungi hukum dan **Lelang tersebut harus dinyatakan batal demi hukum** (*vide*: Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 252 K/ Pdt/2002 tanggal 11 Juni 2004).
27. Bahwa dengan harga yang sangat tidak wajar sebagaimana Tergugat uraikan yaitu di bawah NJOP dan dibawah nilai agunan, dan dengan terdapatnya hubungan saudara kandung antara pemohon lelang Deepak Rupo Chugani (Turut Tergugat II) dan pemenang lelang Dillip Rupo Chugani (Turut Tergugat I) yang dengan kata lain, Pemenang lelang dapat dikategorikan memiliki “kepentingan” dengan Pemohon lelang (pemenang lelang adalah pemohon lelang sendiri dengan adanya hubungan saudara kandung tersebut) maka Lelang tersebut harus dinyatakan batal demi hukum. Lelang tersebut dilaksanakan dengan syarat-syarat lelang yang tidak lengkap ataupun dengan manipulasi dan dengan harga dibawah njop dan dibawah nilai agunan agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya.
28. Lebih lanjut melakukan pembelian dengan harga yang tidak layak tidak sesuai dengan kategori pembeli beritikad baik sesuai SEMA 4/2016. Harga Pembelian (lelang) juga jauh lebih rendah dari nilai agunan oleh karenanya tidak dilindungi hukum dan Lelang tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.
29. Bahwa oleh karena *cessie* belum berakibat hukum bagi Tergugat terlebih Tergugat belum dapat dinyatakan telah cidera janji terhadap Deepak Rupo Chugani (Turut Tergugat II) maka Deepak Rupo Chugani (Turut Tergugat II) belum memiliki hak untuk mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan. Permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Deepak Rupo Chugani (Turut Tergugat II), juga tanpa dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus yang sah yaitu bukti debitor wanprestasi dan pemberitahuan lelang kepada debitor. Jelas Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat II bertentangan dengan Pasal 613 KUHPerdara, pasal 6 jo. pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, dan Pasal 1 Ayat (1) Jo. Pasal 6 Ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Hal 25 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Nilai Lelang HGB 5516/Tugu Utara tersebut yang jauh dibawah nilai agunan dimana pemohon lelang (Turut Tergugat II) dan pemenang lelang (Turut Tergugat I) merupakan saudara kandung yang dapat dikategorikan pembeli adalah kreditur sendiri dan berdasarkan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 252 K/Pdt/2002, maka Turut Tergugat I bukanlah Pembeli Lelang (Pemenang Lelang) beritikad tidak baik, oleh karenanya tidak dilindungi hukum dan Lelang tersebut batal demi hukum.
31. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, **Lelang atas Tanah HGB 5516/Tugu Utara Milik Tergugat adalah tidak sah, cacat yuridis, cacat formal, batal demi hukum dan Risalah Lelang No. 019/2011 tidak mempunyai kekuatan mengikat.**
32. Bahwa Dillip Rupo Chugani (Turut Tergugat I) baru mengambil kutipan risalah lelang pada bulan Juni 2015 sesuai Kutipan Risalah Lelang tanggal 08 Juni 2015 No. 019/2011 yang dibuat oleh Abdul Manaf, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor. Bahwa **Kutipan Risalah Lelang tersebut dapat diberikan setelah** Dillip Rupo Chugani (Turut Tergugat I) **membayar BPHTB**. Dimana diatur pada Pasal 86 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**PMK 93 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**") sebagai berikut :

"Kutipan Risalah Lelang untuk lelang tanah atau tanah dan bangunan ditandatangani oleh Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II setelah Pembeli menyerahkan bukti pembayaran BPHTB."

33. Lebih lanjut diatur, **BPHTB** tersebut **haruslah divalidasi** sebagaimana diatur pada huruf 2 (a) dan (b) Surat Edaran Nomor SE-23/PJ/2008 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-16/PJ/2008 Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ("**SE-23/2008 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Perdirjen 16/PJ/2008 Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran BPHTB**") :

"2. *Wajib Pajak atau kuasanya yang menyampaikan SSB untuk diteliti mengisi formulir penyampaian SSB.*

Pelaksanaan kegiatan Penelitian SSB ini adalah sebagai berikut :

- a. *Penanganan berkas di TPT/PST. Petugas TPT/PST meneliti pemenuhan ketentuan Penelitian SSB (termasuk tidak adanya tunggakan PBB). Apabila ketentuan Penelitian SSB sudah terpenuhi, kepada Wajib Pajak diberikan tanda terima, dan berkas dimaksud diteruskan ke Seksi Pelayanan pada KPP Pratama atau Seksi Penetapan pada KPPBB.*
- b. *Penanganan berkas oleh Seksi Pelayanan/Seksi Penetapan. Kegiatan Penelitian SSB dilakukan oleh Petugas Peneliti yang ditunjuk, yang pengaturannya diserahkan kepada Kepala KPP Pratama yang bersangkutan dengan koordinasi Kepala Seksi Pelayanan. Untuk KPPBB Petugas Peneliti adalah Korlak/Pelaksana Seksi Penetapan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan formulir Kertas Kerja Penelitian.*

1 *Petugas Peneliti meneliti kebenaran isian pada formulir SSB.*

) *Unsur-unsur yang diteliti antara lain:*

a *Nomor Objek Pajak (NOP) PBB.*

Hal 26 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

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

-) *Petugas Peneliti mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSB dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau STTS/Struk ATM bukti pembayaran PBB/bukti pembayaran PBB lainnya.*
- b) *Besarnya NJOP Tanah (Bumi) per meter persegi.*
-) *Petugas Peneliti mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB.*
- c) *Besarnya NJOP Bangunan per meter persegi.*
-) *Petugas Peneliti mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB.*
- d) *Penghitungan NJOP PBB.*
-)
- e) *Penghitungan BPHTB, terutama untuk meneliti kebenaran:*
-)
 - (1) *NPOP.*
 -) *NPOP diisi dengan nilai harga transaksi/nilai pasar apabila harga transaksi/nilai pasar lebih besar atau sama dengan NJOP PBB. Namun jika harga transaksi/nilai pasar tidak diketahui atau lebih kecil daripada NJOP PBB maka NPOP diisi dengan NJOP PBB, kecuali perolehan hak karena lelang tetap digunakan harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.*
 - (2) *NPOPTKP.*
 -)
 - (3) *Pengenaan 50% (lima puluh persen) karena waris/hibah wasiat/pemberian Hak Pengelolaan.*
 -)
 - (4) *BPHTB yang harus dibayar."*
 -)

34. Bahwa **Turut Tergugat I melakukan pembayaran atas BPHTB dengan Nomor Objek Pajak (NOP) yang salah**, yaitu NOP tanah milik Tergugat yang lain. Bahkan dengan pembayaran BPHTB NOP yang salah Dilip Rupo Chugani (Turut Tergugat I) juga **menggunakan dokumen palsu** yaitu Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ("**SSPD-BPHTB**") yang **bagian Validasi Unit Pelayanan Pajak Daerah dipalsukan seolah-olah SSPD-BPHTB tersebut telah divalidasi padahal dokumen SSPD-BPHTB tersebut tidak pernah divalidasi.**
35. Dengan demikian Kutipan Risalah Lelang Risalah Lelang tanggal 08 Juni 2015 No. 019/2011 yang dibuat oleh Abdul Manaf, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor batal demi hukum karena pembayaran BPHTB tersebut atas NOP yang salah dan dengan dokumen palsu (SSPD-

Hal 27 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

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

BPHTB tidak tervalidasi). Seseorang yang beritikad baik tidak akan menggunakan dokumen palsu.

36. Lebih lanjut, oleh Dilip Rupo Chugani (Turut Tergugat I) Tanah HGB 5516/Tugu Utara dijual kepada Muhammad Ali Akbar (Penggugat) dengan akta jual-beli nomor 27/2015 yang dibuat oleh PPAT Bambang Heryanto, S.H.,. Halmana Tergugat ketahui juga dari surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Turut Tergugat V) No: 2048/31.72-300.7/IX/2015 tertanggal 10 September 2015 dan Fotocopy Sertifikat Tanah HGB 5516/Tugu Utara;
37. Dilip Rupo Chugani (Turut Tergugat I) menjual Tanah HGB 5516/Tugu Utara kepada Penggugat **tanpa melakukan Eksekusi pengosongan terlebih dahulu.**
38. Bahwa Akta jual-beli nomor 27/2015 tertanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat oleh PPAT Bambang Heryanto, S.H., memuat objek yang salah. Nomor Objek Pajak (NOP) HGB 5516/Tugu Utara yang tercantum dalam Akta jual-beli nomor 27/2015 adalah: 31.75.030.003.022-0302.0, dimana **NOP tersebut bukanlah NOP Tanah HGB 5516/Tugu Utara.** NOP tersebut adalah **NOP tanah lain milik Tergugat.** PPAT Bambang Heryanto, S.H juga telah lalai, karena menandatangani dan/atau membuat Akta jual-beli nomor 27/2015 padahal **Penggugat tidak melakukan pembayaran BPHTB.**
39. Bahwa dengan memuat NOP yang salah, dan dilakukan tanpa adanya pembayaran BPHTB oleh Penggugat, PPAT Bambang Heryanto, S.H telah lalai memeriksa dokumen-dokumen yang digunakan sebagai dasar untuk membuat Akta jual-beli nomor 27/2015 dan tindakan PPAT Bambang Heryanto, S.H tersebut bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf g PP 24 tahun 1997 jo. Pasal 12 Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ("**PERDA BPHTB**") yang mengatur :

"(1) **PPAT menolak untuk membuat akta, jika :**

g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan."

Dalam penjelasannya :

*"... .. Oleh karena itu **PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.***

... .. Contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk membuat akta, jika kepadanya tidak diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan."

Pasal 12 Perda BPHTB :

*"Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah **hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.***

Hal 28 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Bahwa jelas PPAT bertanggung jawab memeriksa dan memastikan dokumen-dokumen untuk Akta jual-beli nomor 27/2015 termasuk namun tidak terbatas pada **NOP** HGB 5516/Tugu Utara yang apabila dicocokkan pada buku tanah HGB 5516/Tugu Utara di Kantor Pertanahan pasti berbeda dengan yang digunakan dalam Akta jual-beli nomor 27/2015. Begitu juga dengan bukti pembayaran BPHTB, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa bukti pembayaran BPHTB tersebut. Bahwa dengan memuat objek yang salah dan dibuat tanpa pembayaran BPHTB, maka sudah seharusnya Akta jual-beli nomor 27/2015 tertanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat oleh PPAT Bambang Heryanto, S.H., batal demi hukum.
41. Bahwa Penggugat tidak melakukan pembayaran BPHTB atas pembelian HGB 5516/Tugu Utara dan **menggunakan bukti pembayaran BPHTB palsu.**
42. Bahwa berdasarkan Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 4 SEMA 4/2016, "*Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:*
a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan **dokumen yang sah** sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu: - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997."*
43. Bahwa berdasarkan Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 4 SEMA 4/2016 di atas, **Penggugat bukanlah pembeli beritikad baik.**
44. Penggugat juga **telah nyata membeli Tanah HGB 5516/Tugu Utara dari Pemenang Lelang dimana Lelang tersebut tidak sah, cacat yuridis, cacat formal**, maka jual-beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat berdasarkan Akta jual-beli nomor 27/2015 tertanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat oleh PPAT Bambang Heryanto, S.H., juga batal demi hukum.
45. **Bahwa dapat disimpulkan proses dari dimulainya cessie, permohonan lelang oleh Turut Tergugat II, Lelang oleh KPKNL Bogor yang dimenangkan oleh Turut Tergugat I, Risalah Lelang yang dikeluarkan KPKNL Bogor, dan jual beli HGB 5516/Tugu Utara yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dengan Penggugat berdasarkan Akta jual-beli nomor 27/2015 tertanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat oleh PPAT Bambang Heryanto, S.H, kesemuanya cacat yuridis, cacat formil, bertentangan dengan hukum sehingga batal demi hukum.**
46. Sangatlah beralasan apabila Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
47. Mengenai Tindakan Turut Tergugat III, Turut Tergugat II, Turut Tergugat I dan Penggugat, dan Pihak Lainnya, Tergugat telah melayangkan Gugatan tanggal 05 Oktober 2017 di Pengadilan Negeri Jakarta Utara.
48. Lebih lanjut bahwa sesuai kelaziman yang umum dari suatu proses jual-beli tanah, Penggugat sudah seharusnya memeriksa seluruh dokumen tanah yang akan dibelinya. Apakah dokumen-dokumen yang digunakan dalam jual-beli adalah dokumen yang sah, termasuk NOP tanah tersebut. Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli

Hal 29 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

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

mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah, namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik. Penggugat dapat dianggap telah mengetahui cacat celah dalam proses peralihan yang dapat dibuktikan dengan tidak melakukan pembayaran BPHTB atas pembelian HGB 5516/Tugu Utara.

49. Penggugat juga **seharusnya melihat atau mengecek fisik tanah tersebut apakah dikuasai oleh Pihak lain**. Penggugat tidak pernah melihat ataupun melakukan pengecekan siapa yang menguasai fisik Tanah HGB 5516/Tugu Utara atau bisa saja Penggugat mengetahui bahwa tanah HGB 5516/Tugu Utara masih dikuasai Tergugat tetapi tetap membelinya. Penggugat jelas bukan pembeli beritikad baik.
50. Bagaimana mungkin seseorang yang membeli tanah pada tanggal 12 Agustus 2015, hampir selama 2 tahun tidak pernah melakukan tindakan baik melihat atau mengecek tanah miliknya. Penggugat tidak pernah datang ke lokasi HGB 5516/Tugu Utara atau melakukan upaya eksekusi. Hal tersebut sangat tidak wajar dalam kebiasaan atau kelaziman seorang Pembeli sebidang tanah.
51. Mengenai dalil Penggugat pada angka 12 dan 13, Tergugat membantahnya karena pertemuan hanya dilakukan 1 kali dan Tergugat mempertanyakan kapasitas orang tua Penggugat karena tidak menunjukkan Surat Kuasa. Tergugat juga mengemukakan permasalahan mengenai cession, lelang, dan Jual-beli kepada Penggugat sebagaimana Tergugat kemukakan di atas.
52. Tergugat tidak pernah menerima Surat Peringatan/Somasi dari Penggugat ataupun kuasanya mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat.
53. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada angka 19 yang mendalilkan Tergugat melakukan Tindak Pidana yang melanggar Pasal 167 KUHP dan atau Pasal 385 KUHP karena belum ada satu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Tergugat bersalah melakukan Tindak Pidana sebagaimana didalilkan Penggugat.
54. Dengan mendalilkan bahwa perbuatan yang dimaksud adalah Tindak Pidana yang melanggar Pasal 167 KUHP dan atau Pasal 385 KUHP padahal belum ada satu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Tergugat bersalah melakukan Tindak Pidana sebagaimana didalilkan Penggugat sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak.
55. Kerugian Material yang didalilkan Penggugat juga tidak masuk akal karena ada Biaya pengurusan pengosongan tanah. Tergugat menegur Penggugat untuk **membuktikan biaya pengosongan tanah tersebut**. Karena tidak masuk akal, Kerugian Material tersebut haruslah ditolak.
56. Tergugat juga menolak dalil Penggugat mengenai kerugian Immaterial dimana Penggugat mendalilkan bahwa "*Penggugat telah menanggung rasa malu, stress yang sangat mempengaruhi kepada kesehatan Penggugat dan menyebabkan Penggugat menjadi pemurung dan pemarah, hilang konsentrasi kerja, yang berdampak kepada hilangnya kepercayaan Klien dan mitra kerja lain kepada Penggugat.*" Dalil Penggugat tersebut sangat bertolak belakang dengan fakta sebenarnya dimana hampir selama 2 tahun Penggugat tidak pernah melakukan tindakan baik melihat atau mengecek tanah miliknya. Penggugat tidak pernah datang ke lokasi HGB 5516/Tugu Utara atau melakukan pengosongan. Hal tersebut sangat tidak wajar dalam kebiasaan atau kelaziman seorang Pembeli

Hal 30 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah. Penggugat juga tidak pernah menegur/somasi baik oleh Penggugat sendiri ataupun kuasanya. Kerugian Immateril yang tidak logis tersebut sudah seharusnya ditolak.

57. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 93/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang") Pasal 1 angka 36 sebagaimana Tergugat jelaskan di atas: "*Grosse Risalah Lelang adalah salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa."*"

Maka berdasarkan Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R)/Reglemen Indonesia yang diperbaharui (R.I.B), Risalah Lelang 019/2011 **berkekuatan sama dengan putusan Hakim** dan berdasarkan Surat Edaran Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("**Sema 04 Tahun 2014**"). Dalam Lampirannya Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata angka 4 disebutkan :

*"Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri **tanpa melalui gugatan.**"*

Dengan demikian Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Apabila HGB 5516/Tugu Utara telah dilakukan Eksekusi dan Tergugat kembali menguasai Tanah HGB 5516/Tugu Utara, **barulah Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum**. Adakah Pihak yang Kalah dalam suatu perkara yang tidak mematuhi isi putusan pengadilan digugat melakukan perbuatan melawan hukum? Kiranya Majelis Hakim dapat memberikan pertimbangan yang arif dan bijaksana.

58. Mengenai Sita Jaminan (*conservatoire bezlag*) yang dimohonkan Penggugat juga haruslah ditolak karena tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas dan luas yang pasti dalam posita dan petitumnya.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Tergugat uraikan tersebut di atas, **sangatlah berdasarkan hukum** apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk berkenan memberikan putusan atas perkara ini sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke/NO*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ada dalam perkara *a quo*;

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, Kami mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa **Ex Aequo et Bono**.

Hal 31 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Surat Gugatan dari Penggugat tersebut selanjutnya Turut Tergugat V telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 14 Nopember 2017 yang pada pokok isinya dengan dalil-dalil sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Obscur Libel (Gugatan kabur)

Bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV adalah merupakan gugatan kabur (Obscur Libel) oleh karena Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum serta peraturan dan perbuatan hukum mana yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat IV, sebagaimana diisyaratkan oleh Hukum Acara yang berlaku bahwa Turut Tergugat IV dalam peralihan sudah sesuai dalam PP 27 tahun 1997, berdasarkan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian pokok perkara ini ;
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat IV.
3. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangun No. 5516/Tugu Utara, surat ukur tanggal 17-06-2003 No. 09210/2003 seluas 2.318 M2 berdasarkan surat keputusan Kakanwil DKI Jakarta tanggal 16-06-2003 No. 029/15-550.1-09-05-2003 atas nama Aloy Rachmat, berdasarkan Tanah Negara bekas Eig. No. 5819 seb;
4. Berdasarkan Hak Tanggungan No. 4255/2003 peringkat I sebesar Rp. 2.650.000.000 Akta PPAT Acmad Bajumi, SH ; tgl.31-10-2003 No. 201/2003 PT. Bank Niaga tbk, berkedudukan di Jakarta;
5. Hak Tanggungan No. 604/2004 peringkat II sebesar Rp.3.350.000.000 Akta PPAT. Achmad Bajumi, SH tanggal 13-2-2004 No. 12/2004 PT. Bank Niaga tbk, berkedudukan di Jakarta;
6. Telah dikeluarkan SKPT tanggal 16-12-2008 No. 213/skpt/2008 untuk keperluan Lelang dimohon oleh Sri Huzumi Windrayati ;
7. Cessie berdasarkan Surat Perjanjian Pengalihan (CESSIE) piutang yang dibuat dihadapan Putut Mahendra, SH. Notaris di Jakarta Pusat tanggal 05-05-2010 No. 5 Jo Surat dari PT. BALAI LELANG HARMONI tanggal 30-06-2010 No. 114/BLH/VI/2010 atas nama DEEPAK RUPO CHUGANI ;
8. Lelang berdasarkan kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Manaf Kepala Kantor pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKPNL)

Hal 32 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bogor, berkedudukan di Bogor tanggal 08-06/2015 Nomor. 019/2011 kepada
DILIP RUPO CHUGANI ;

9. Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27/2015 tanggal 12/08/2015 yang
dibuat oleh Bambang Heryanto, SH, selaku PPAT kepada MUHAMAD ALI
AKBAR ;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas maka dalam
eksepsi maupun dalam pokok perkara

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah uraian diatas maka Turut
Tergugat IV mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan
memutus perkara a quo, agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini
dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Turut Tergugat IV untuk seluruhnya,

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan
gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebaskan biaya yang timbul karena perkara ini kepada Penggugat ;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-
adilnya (ex a quo et bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat V,
Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tanggal 21 Nopember 2017,
dan atas Replik tersebut, Tergugat telah menyampaikan Duplik secara tertulis
tertanggal 28 Nopember 2017 sebagaimana selengkapnya tertera pada Berita
Acara Persidangan perkara ini, sedangkan Turut Tergugat V tetap pada jawaban;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya,
Penggugat mengajukan bukti surat yaitu :

1. Foto Copy sesuai asli Sertifikat Tahan HGB Nomor : 5516 yang dikeluarkan
BPN Kantor Pertanahan DKI Jakarta Kota Madya Jakarta
Utara beserta surat ukur Nomor : 09210/2003 (dikeluarkan
pada sertifikat HGB Nomor 5516) ;
2. Bukti P-2 : Foto Copy sesuai asli salinan Akta Jual Beli Nomor : 27/2015
Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H.
BAMBANG HERYANTO .SH ;
3. Bukti P-3 : Foto Copy sesuai asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor :
3172033004890007 atas nama MUHAMMAD ALI AKBAR ;
4. Bukti P-4 : Foto Copy sesuai asli Kartu Keluarga an. H. MUCHAJI. No
3172031901092449 ;
5. Bukti P-5 : Laporan Polisi Nomor : TBL/805/K/VII/2017/PMJ/RESJU ;

Hal 33 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti P-6 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 604/2004 yang dikeluarkan BPN Kantor Pertanahan DKI Jakarta, Kota Madya Jakarta Utara ;
7. Bukti P-7 : Foto copy Salinan Perjanjian Pengalihan (CESSIE) Piutang Akta Notaris Putut Mahendra SH., Nomor 05 tertanggal 5 Mei 2010 ;
8. Bukti P-8 : Foto copy Sesuai asli Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan ke 2 Nomor B/2279/XII/2017/Reskrim ;
9. Bukti P-9 : Foto copy foto Daftar Para penyewa lahan di Jl. Walang Baru Rt 004/012 Kel Tugu Utara Kec. Koja Jakarta Utara ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Tergugat telah, mengajukan bukti surat yaitu :

1. Bukti T-1: Foto Copy sesuai asli Surat Nomor 2048/31.72-300.7/IX/2015 tertanggal 10 September 2015 dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Utara ;
2. Bukti T-2: Foto Copy dari foto copy Sertifikat HGB 5516/Tugu Utara (selanjutnya disebut sebagai "Tanah HGB 5516/Tugu Utara (selanjutnya disebut sebagai "Tanah HGB 5516/Tugu Utara");
3. Bukti T-3 a: Foto Copy dari Foto Copy Surat No. 139/U/PLO/IX/2016 tertanggal 19 September 2016 dari Portibion Law Office hal :Permintaan Klarifikasi dari Salinan Risalah Lelang No. 019/2011;
4. Bukti T-3b: Foto Copy sesuai asli Bukti Pengiriman Surat No. 139/U/PLO/IX/2016 melalui Perusahaan jasa titipan JNE dengan nomor resi: CGK7P00572492616 tanggal pengiriman 19 September 2016 ;
5. Bukti T-4a: Foto Copy dari foto copy Surat No. 142/U/PLO/IX/2016 tertanggal 27 September 2016 dari Portibion Law Office hal :Permintaan Klarifikasi dari Salinan Risalah Lelang No. 019/2011;
6. Bukti T-4b: Foto Copy sesuai asli Surat No. 142/U/PLO/IX/2016 melalui Perusahaan jasa titipan JNE dengan nomor resi: CGK7P00572492616 tanggal pengiriman 28 September 2016 ;

Hal 34 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti T-5: Foto Copy sesuai asli Surat No.S-2116/WKN.08/KNL.03/2016 tertanggal 28 September 2016 dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelalng (KPKPNL) Bogor ;
8. Bukti T-6: Foto Copy sesuai asli Surat No.S-2166/WKN.08/KNL.03/2016 tertanggal 4 Oktober 2016 dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelalng (KPKPNL) Bogor ;
9. Bukti T-7: Foto Copy sesuai asli Akta No.201/2003 tertanggal 31 Oktober 2003 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Achmad Bajumi. SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara ;
10. Bukti T-8: Foto Copy sesuai asli Akta No.12/2004 tertanggal 31 Pebruari 2004 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Achmad Bajumi. SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bogor ;
11. Bukti T-9: Foto Copy sesuai asli Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 dengan NOP 31.75.030.003.023-0219.0 ;
12. Bukti T-10: Foto Copy sesuai asli Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 dengan NOP 31.75.030.003.023-0236.0 ;
13. Bukti T-11: Copy dari copy Surat Nomor S-199/RBM-KP.Lap/0805 tertanggal 01 Agustus 2005 dari Radjiman Billitea Madelar Law Firm, Kuasa PT. Bank Niaga Tbk. Perihal Undangan Pertemuan ;
14. Bukti T-12: Copy dari copy Surat Nomor 051/TS/VIII/05 tertanggal 16 Agustus 2005 dari Kantor Titus Suhari Kuasa Aloy Rahmat kepada Radjiman Billitea Madelar Law Firm, Kuasa PT. Bank Niaga Tbk Hal Penyelesaian Kredit Bank Niaga ;
15. Bukti T-13: Copy dari copy Surat tertanggal 01 Mei 2006 dari Aloy Rachmat kepada PT. Bank Niaga Tbk ;000
16. Bukti T-14: Foto Copy dari copy surat tertanggal 17 April 2006 dari Aloy Rachmat kepada PT. Bank Niaga Tbk ;
17. Bukti T-15 a: Foto Copy dari copy surat No : 140/U/PLO/IX/2016 tertanggal 19 September 2016 dari Portibion Law Office hal : Permintaan Klarifikasi CESSIE kepada PT. Bank Cimb Niaga Tbk ;

Hal 35 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bukti T-15b: Foto Copy sesuai asli bukti pengiriman surat No 140/U/PLO/IX/2016 melalui perusahaan jasa titipan JNE dengan nomor resi : CGK7P00572504016 tanggal pengiriman 19 September 2016 ;
19. Bukti T-16: Foto Copy sesuai asli surat No 0254/DSP/JKTLWO/MSMELWO/X/2016 tertanggal 31 Oktober 2016 dari PT. Bank Cimb Niaga Tbk perihal jawaban Permintaan Klarifikasi Cessie ;
20. Bukti T-17 a: Foto Copy sesuai asli surat dari Portibion Law Office Klarifikasi Data Pembayaran BPHTB dan PBB NOP 31.75.030.003.002.0302.0) kepada Kepala UPPD Koja;
21. Bukti T-17 b: Foto Copy dari copy tanda terima surat tanggal pengiriman 12 Oktober 2016 ;
22. Bukti T-18 a: Foto Copy dari copy surat No 155/U/PLO/X/2016 tertanggal 24 Oktober 2016 dari Portibion Law Office hal : tanggapan surat No. 1382/-1.722 (klarifikasi Data Pembayaran BPHTB dan PBB NOP 31.75.030.003.002.0302.0) kepada Kepala UPPD Koja;
23. Bukti T-18 b: Foto Copy sesuai asli Tanda Terima surat tanggal pengiriman 25 Oktober 2016 ;
24. Bukti T-19 : Foto Copy sesuai asli surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkantoran Tahun 2015, NOP 31. 75.030.003.002.0302.0;
25. Bukti T-20: Foto Copy sesuai asli Sertifikat Hak milik 2459/Tugu Utara atas nama Aloy Rachmat ;
26. Bukti T-21: Foto Copy dari Copy SSPD-BPHTB SHGB 5516/Tugu Utara Dilip Rupo Chugani, dengan NOP 31 75 030 003 022 0302 0. Dengan luas 2.318 m2 ;
27. Bukti T-22: Foto Copy sesuai asli Surat Nomor 1382/-1.722 tanggal 19 Oktober 2016 Hal klarifikasi Data Pembayaran BPHTB dan PBB NOP 31 75 030 003 022 0302 0 dari Kepala UPPD Koja Ibu Nirmalawaty S. Sos., M.Si ;
28. Bukti T-23: Foto Copy sesuai asli Surat Nomor 1452/-1.722 tanggal 01 Nopember 2016 hal Informasi BPHTB NOP 31 75 030 003 022 0302 0 dari Kepala UPPD Koja Ibu Nirmalawaty S. Sos., M.Si ;

Hal 36 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bukti T-24: Foto Copy sesuai asli Surat Tanda Penerimaan Laporan / Pengaduan nomor TBL/537/K/V/2017/PMJ/RESJU, tertanggal 04 Mei 2017 pada Polres Jakarta Utara ;
30. Bukti T-25: Foto Copy sesuai asli Surat Pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan ke 2 tanggal 13 Juni 2017 dari Polres Jakarta Utara ;
31. Bukti T-26 : Foto Copy sesuai asli surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkantoran Tahun 2015, NOP 31. 75.030.003.002.0302.0;
32. Bukti T-27 : Foto Copy dari print out web Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I;
33. Bukti T-28 : Foto Copy dari print out web Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II;
34. Bukti T-29 : Foto Copy dari print out web Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang HAK Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ;
35. Bukti T-30 : Foto Copy dari print out web Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang ;
36. Bukti T-31 : Foto Copy dari print out web Surat edaran No. 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;
37. Bukti T-32 : Foto Copy dari asli Pasal 613 KUHPerdara ;
38. Bukti T-33 : Foto Copy dari print out web Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-03/KN/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ;
39. Bukti T-34 : Copy dari asli Surat Nomor 293/1.722 tertanggal 20 Pebruari 2018 dari Kepala Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Koja, Hj Nirmalawati S.Sos,Msi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Turut Tergugat V telah, mengajukan bukti surat yaitu :

1. Bukti TT-V-1: Foto Copy sesuai asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 5516/Tugu Utara atas nama Muhamad Ali Akbar Surat Ukur No 09210/2003 seluas 2.318 M2 dan sudah beralih kepada Muhamad Ali Akbar ;

Hal 37 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti TT-V-2: Foto Copy sesuai asli berdasarkan akta Jual Beli No. 27/2015 yang dibuat oleh Bambang Heryanto SH antar Tuan Dilip Rupo Chugani ;
3. Bukti TT-V-3: Foto Copy sesuai tindasan Surat setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Muhamad Ali Akbar ;
4. Bukti TT-V-4: Foto Copy sesuai tindasan Kementerian Keuangan RI Direktorat Jenderal Pajak Surat Setoran Pajak (SSP) ;
5. Bukti TT-V-5: Foto Copy sesuai asli Pelayanan Informasi Nilai Tanah /Nilai Aset Properti, Nilai Zona Tanah (NZT) ;
6. Bukti TT-V-6: Foto Copy sesuai asli Surat Pernyataan yang menerangkan bahwa pajak SSB (BPHTB) pada Akta Jual Beli yang dibuat Notaris Bambang Heryanto. SH ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat selanjutnya Penggugat telah mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yang masing-masing memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi : BAMBANG YUDIANTORO.SH dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu, adanya sengketa tanah yang dilokas di Jl. Walang ;
- Bahwa menerangkan luas tanah tersebut kurang lebih 2.318 m2 ;
- Bahwa yang saksi ketahui tentang sengketa tanah tersebut adalah saksi pernah berkantor atau menyewa ruko di lokasi tanah H. Muhayi (orang tua Penggugat) dan H. Muhayi minta tolong untuk membeli aset tanah di Jl. Walang dari Deepak Rupo Cugani beli dari Balai Lelang dan Deepak Rupo Cupo Cugani menjual kepada H Muhayi ;
- Bahwa terjadinya jual beli tanah tersebut kurang lebih 1 (satu) tahun yang lalu;
- Bahwa saksi mengetahui atau melihat lokasi tanah tersebut adalah atas inisiatif sendiri dan saksi melihat dilokas tanah tersebut dalam kondisi dipakai oleh pool kendaraan ;
- Bahwa yang menjadi bahan untuk mengurus surat-surat tanah tersebut adalah adanya sertifikat asli dan ada kwitansi pembayaran ;
- Bahwa tanah tersebut yang saksi terima sudah dibeli, setelah itu ada tanda jadi tapi belum ada pelunasan dari Deepak Cugani ;
- Bahwa saksi tidak kenal dan belum pernah bertemu dengan Deepak Cugani?
- Bahwa harga jual beli tanah tersebut saksi tidak ingat ;

Hal 38 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai konsultan setelah di suruh oleh pihak Penggugat saksi terima berkas lengkap dari Balai Lelang dan dipelajari lalu saksi mengirim berkas tersebut ke Notaris ;
- Bahwa saat itu berkas tersebut dibawa ke Notaris Bambang Heryanto di Jl. Yos Sudarso Jakarta Utara ;
- Bahwa Setelah saksi serahkan berkas tersebut ke Notaris dan proses selanjutnya Notarislah yang mengecek surat sertifikat, balik nama, pembuatan akta jual beli semuanya adalah Notaris ;
- Bahwa Notaris memanggil para pihak untuk menandatangani jual beli tersebut, dan urusan selanjutnya saksi sudah tidak mengetahui dan tidak mengurus lagi masalah tersebut ;
- Bahwa saksi kenal dengan Notaris Bambang Heryanto di Jl. Yos Sudarso Jakarta Utara ;
- Bahwa saksi tidak ada kepentingan dan tidak mencari keuntungan dari Notaris atau pihak manapun, hanya kebetulan saja saksi pernah menyewa ruko di tanah H. Muhayi dan hanya memeriksa surat-surat sebelumnya atas sepengetahuan saksi saja sebagai Konsultan Pertanahan ;
- Bahwa sarat-sarat perolehan surat tanah tersebut lengkap seperti setrifikat asli, jual beli dari Balai Lelang dan dilampirkan Foto copy Cessy, KTP para pihak (identitas) dan sejarah keseluruhan tanah tersebut ;
- Bahwa balik nama tersebut prosesnya adalah dari Balai lelang terlebih dahulu baru ke Deepak Ruko Cugani, setelah dari Deepak Rupo Cugani ke ke H. Muhayi itu saksi yang mengurus surat-suratnya tersebut ;
- Bahwa berkas prolehan dari Balai sudah lengkap dan Sertifikat tersebut atas nama Deepak Rupo Cugani yang akan dibalik nama dari Deepak Rupo Cugani ke anaknya yang bernama Muahamad Ali Akbar,
- Saksi pernah bertemu dengan Muhamad Ali Akbar dan benar anak dari H. Muhayi ;
- Bahwa tanah tersebut saat jual beli yang saksi ketahui masih dikuasai oleh Aloy Rahmat dan ;
- Bahwa sertifikat tersebut adalah sertifikat tanah yang dijadikan transaksi yang dibagian depan yang seluas kurang lebih dua ribu tiga ratus delapan belas meter persegi ;
- Bahwa tanah tersebut masih menyatu dibagian belakang dengan bagian yang didepan dan sertikat tersebut asli ;
- Bahwa saksi tidak tahu, apakah tanah yang dibelakang tersebut memilii sertifikat ;
- Bahwa saksi mengerti tentang Cessie ?

Hal 39 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan Kalau dilihat dari bekas tersebut bahwa Cessie tersebut dari Bank CIMB Niaga ke Dilip Rupo Cugani yang tertera diserifikat tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengikuti pelaksanaan Cessie, yang saksi lihat bahwa dokumen sertifikat yang saksi lihat tersebut atas nama Deepak Rupo Cugani atas pemenang lelang yang di jual kepada H. Muhayi ;
 - Bahwa peristiwa jual beli tanah tersebut sekitar tahun 2015 tanggal dan bulannya saksi tidak ingat ;
 - Bahwa lokasi tanah tersebut untuk dipergunakan Pool mobil dan tanah tersebut dikuasai Aloy Rahmat ;
 - Bahwa saksi tidak menanyakan milik siapa tanah tersebut, dan saksi hanya melihat secara inisiatif sendiri saja bahwa lokasi tanah tersebut memang ada;
 - Bahwa tanah tersebut sudah dibalik nama atas nama Muahamad Ali Akbar dan saksi pernah diperlihatkan sertifik tanah tersebut ;
 - Bahwa Dilip Rupo Cugani adalah pembeli cessei dari Bank CIMB Niaga dan Dilip melelangkan tanah tersebut ke Balai Lelang dan pemenang lelangnya adalah Deepak Rupo Cugani ;
- Konfirmasi (Kuasa Penggugat) kepada saksi menerangkan bahwa :**
- Dalam bukti P-1 (Sertifikat asli) diperkuat oleh bukti dari BPN disebutkan pemegang sertifikatnya yang pertama adalah Aloy Rahmat, kemudian berubah ke Bank Niaga, kemudian berubah lagi ke Deepak Rupo Cugani berdasarkan cessei dan disebutkan bahwa pemenang lelangnya adalah Dilip Rupo Cugani, selanjutnya dijual kepada Muhamad Ali Akbar dipakai nama Ali Akbar oleh orang tuanya (H. Muhayi) yang meminta tolong kepada saksi tersebut yaitu (BAMBANG YUDIANTORO.SH) ;
- Bahwa berkas yang dibawa ke Notaris adalah seperti Sertifikat asli, identitas Para Pihak dan akta jual beli antara Dilip Rupo Cugani dengan Balai Lelang ;
 - Bahwa kwitansi uang muka tersebut saksi tidak melihat, tapi untuk pelunasannya langsung ke Notaris;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual beli tersebut ;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membayarkan Pajak tanah tersebut;
 - Bahwa saksi ada hubungan keluarga dengan Notaris tersebut dan sebagai kakak kandung saksi ;
 - Bahwa saksi tidak bekerja di Kantor Notaris tersebut ;
 - Bahwa yang diserahkan ke Notaris tersebut adalah sertifikat asli, identitas para pihak dan saksi melihat berkas terlampir, kalau untuk cessei berkasnya dilihat dari sertifikat ;

Hal 40 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah cessei peralihannya ke Deepak Rupo Cugani dan kalau dari Balai Lelang mana saksi lupa ;
- Bahwa ada peralihan dari Balai Lelang, maka ini adalah Hasil lelang ;
- Bahwa saksi tidak tahu dari balai lelang mana dan saksi menyatakan itu bukan kapasitas saksi, bahwa saksi pada prinsipnya hanya menilai dokumen tersebut itu semuanya kewenangan Notaris sepanjang dokumun tersebut sudah benar saksi membawa ke Notaris ;
- Bahwa saksi lupa kalau didokumen tersebut ada risalah lelang ;
- Bahwa saksi juga lupa kalau didokumen yang dilihat tersebut ada BPHTB dari pemenang lelang ;
- Bahwa sampai saat ini tanah atau lokasi tersebut dipakai untuk Pool kendaraan ;
- Bahwa saksi memberitahu kepada Penggugat, kalau tanah atau lokasi tersebut sampai saat ini masih ditempati pool mobil, bahwa Penggugat tidak menanggapi apa-apa hanya menyatakan bahwa tanah tersebut sudah dibeli itu saja ;
- Bahwa saksi sudah mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik H. Muhayi yang masih dikuasai oleh Aloy Rahmat bahwa saksi setiap hari lewat depan lokasi tanah tersebut ;
- Bahwa aksi tidak ingat berapa uang muka pembayaran tanah tersebut ;
- Bahwa pembayaran tanah tersebut sudah lunas, kalau belum lunas Notaris tidak mau menerima berkas tersebut ;
- Bahwa aksi tidak mengetahui pembayaran BPHTB dari Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak melakukan pemabayaran pada tanah atau lokasi tersebut;

2. Saksi : **H. BAMBANG HERIYANTO.SH** dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa benar saksi pernah membuat akta No. 27 tahun 2015 ;
- Bahwa saat itu yang hadir seorang bernama Dilip Rupo Chugani bersama istrinya (sebagai penjual) dan pembelinya bernama Muhamad Ali Akbar sebagai pembeli) ;
- Bahwa terjadinya transaksi sesuai akta tersebut adalah pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2015 para pihak datang tidak diwakili oleh siapapun ;
- Bahwa lokasinya tanah tersebut berada di Walang Baru Rt004/012 Tugu Utara Koja Jakarta Utara luas tanah tersebut 2318 m2 ;
- Bahwa jual beli tersebut dilaksanakan seharga Rp. 5 milyar rupiah ;
- Bahwa jual beli tersebut ada sertifikat asli dan atas nama penjual bernama Dilip Rupo Chugani (sebagai penjual) ;
- Bahwa kepemilikan sertifikat tersebut sudah sah menurut hukum ;

Hal 41 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat transaksi sudah dilakukan Pembayaran sehingga penandatanganan akta jual beli sudah sah, dan dilakukan proses balik nama ;
- Baha pengurusan balik nama tersebut dilakukan sendiri oleh Muhamad Ali Akbar ke BPN ;
- Bahwa kenotariatan jual beli Sudah memenuhi persyaratan antara lain Sertifikat asli, KTP suami/istri surat nikah, dan kartu keluarga sebagai subjektif dan sesuai ketentuan Undang-Undang perpajakan PPH dan BPHTBnya ;
- Bahwa BPHTB sebelumnya sudah dilakukan pembayaran langsung oleh para pihak sendiri ;
- Bahwa bukti tersebut sudah dilampirkan bukti pembayarannya tersebut secara administrasi dan syarat subjektif sudah memenuhi syarat ;
- Bahwa tidak ada hambatan terhadap objek tertentu dan sudah memenuhi syarat menurut ketentuan undang-undang yang berlaku memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara : cakap dan sebagainya dan mereka hadir dalam penandatanganan akta tersebut dan yang menjual Dilip Rupo Chugani dan isri dan yang membeli M. Ali Akbar sendiri dan syarat-syarat minut aktanya ada di Kantor notaris kami dan salinannya juga ada ;
- Bahwa Zona wilayah tersebut yang menentukan adalah BPN yang menentukan nilai harga dan nilai tersebut adalah BPHTB dan yang menentukan BPHTB adalah Undang-undang dan BPHTB ada ketentuannya dari NJOP 5 (lima) persen, jadi kalau ada kelebihan bisa restitusi dan kalau ada kekurangan pasti ada surat keterangannya dan ada validasinya ;
- Bahwa bukti AJB yang dibuat oleh saksi adalah bukti P-2 dan pada saat itu yang mengurus AJB tersebut karyawan saksi yang bernama NURAINI ;
- Bahwa saksi hanya melihat stag terakhir saja dan tidak tahu historis asal muasal objek tanah karena tanah tersebut sudah sertifikat jadi saksi tidak mempunyai kewajiban atas subjek sebelumnya dan hak pemegang terakhirnya atas nama Dilip Rupo Chugani dan ;
- Bahwa sertifikat tersebut yang saksi tahu memang seluas tersebut diatas dan bukan pecahan dari objek lain, dan saksi pernah melihat ada transaksi lain yang ada disertifikat tapi saksi melihat tidak terlalu jauh mundur dan saksi hanya melihat subjek terakhirnya saja dan saksi tidak tahu kalau tanah tersebut tanggungan Bank;
- Bahwa pembuatan akta tanah tersebut sudah memenuhi syarat formil dari ;
- Bahwa setelah transaksi jual beli selesai saksi tidak tahu dan tidak dengar kaitan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut, dan dari pihak pembelinya juga tidak pernah datang, namun beberapa bulan yang lalu saya

Hal 42 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan gugatan dari Sdr Aloy terkait tanah ini juga tapi dalam perkara lain;

- Bahwa PBB itu adalah sebagai syarat legitimasi untuk berapa besar tolak ukur pajak yang harus dibayar, dan ada 3 (tiga) hal dalam ketentuan tersebut yaitu bisa berdasarkan zona wilayah, bisa berdasarkan PBB dan bisa juga Surat keputusan dari Dirjen Pajak tentang berapa besar PPH dan BPHTB yang harus dibayar jadi tidak mutlak harus dengan wajib dengan PBB jadi bisa saja dari Surat Keputusan Dirjen Pajak, sebab terkadang ada satu objek PBBnya sudah tidak ada ;
- Bahwa jual beli nilai BPHTB tersebut ditentukan berdasarkan zona PBB wilayah setempat, jadi ada PBB yang memang Rwnya sama, kelurahannya sama dan zonanya sama ;
- Bahwa Waktu itu nilai NJOPnya dianjurkan sekitar lima milyar lima ratus empat puluh tiga juta rupiah;
- Bahwa nilai transaksinya para pihak mengaku sebesar tersebut yaitu sekitar lima milyar lima ratus empat puluh tiga juta rupiah ;
- Bahwa zona Wilayah diambil dari nilai yang tertinggi jadi misalkan kalau di PBB katakanlah nilai NJOPnya 4 (empat milyar) ternyata di Jona atau nilai transaksinya 6 Milyar maka menurut ketentuan diambil nilai yang tertinggi, tapi kalau nilai PBB atau Jona dibanding dengan nilai transaksi misalnya transaksi 4 (empat milyar) maka diambil yang tertinggi tersebut yaitu PBB atau Zona ;
- Bahwa nilai zona wilayah pada saat transaksi dengan nilai transaksi adalah sama perlakuannya ;
- Bahwa saksi tidak menghitung, karena PPH dibayar oleh yang bersangkutan yaitu Penggugat dan divalidasi oleh Pajak, dan PPH dan BPHTB dibayar sebelum transaksi oleh mereka dan PPH dibayarkan pada tanggal 3 Agustus 2015 sedangkan transaksi tanggal 12 Agustus 2015 ;
- Bahwa Nomor NOP sesuai dengan pengakuan saat bayar pajak yaitu Nomor 31750300030220302.0 ;
- Bahwa saksi tidak pernah melakukan pengecekan terhadap NOP tersebut ;
- Bahwa yang menyerahkan dokumen-dokumen tersebut pada saat di Notaris, kalau tidak salah yang menyerahkan dokumen tersebut adalah adik saksi, tapi saksi lupa apakah Penggugat ikut menyerahkan juga atau tidak ;
- Boleh orang lain yang menyerahkan dokumen tersebut saja, siapa saja, utusan atau kuasa juga bisa yang menyerahkan berkas tersebut;
- Bahwa dokumen tersebut sudah ada tervalidasi saat berkas atau dokumen ditangan saksi ;

Hal 43 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu Perda PBHTB No. 18 tahun 2010 tentang biaya peroleh hak atas tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tahu kewajiban PPAT adalah bertanggungjawab dalam pemeriksaan syarat-syarat tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut di kuasai oleh pihak ke 3 (tiga);
- Bahwa saksi sudah memberitahukan kepada pembeli dan menganjurkan kepada Penggugat, apakah sudah melihat fisiknya agar jangan sampai ada kendala yang nantinya akan menyesal ;
- Bahwa saat transaksi Penggugat tidak mengetahui kalau tanah yang dibelinya dikuasai oleh pihak lain, dan sebelum tanda tangan akta sudah dianjurkan ;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana cara transaksi dilakukan, apakah secara transfer atau secara cash ;
- Bahwa yang balik nama tanah tersebut adalah Penggugat sendiri saksi hanya melakukan AJB dan dokumen aslinya dikembalikan kepada Penggugat untuk melakukan balik nama ;
- Bahwa pada saat BPHTB diserahkan kepada saksi halaman pertamanya asli dan halaman ketiga asli ;

Kuasa Penggugat mengajukan konfirmasi bukti sebagai berikut :

- Bukti T-19 apakah NOPnya sama dengan yang di AJB, bahwa luas bumi 550 dan bangunan 50, bahwa tanah tersebut bukan satu hamparan yang terletak di belakang Gedung Golkar ? bahwa yang saksi ketahui hanya warkah tanah luas 2.318 m2 tersebut namun NOPnya tersebut sama ;
- Apakah saksi pernah melihat asli NOP tersebut ? tidak pernah melihat aslinya, bahwa NOP diurus dengan zona yang ada dan diValidasi berdasarkan luas tanahnya yaitu 2.318 m2 ;
- Bukti T-23 adalah keterangan dari UPPD berdasarkan sistim informasi BPHTB tidak terdapat pembayaran atau permohonan validasi BPHTB untuk NOP yang nomor yang sama dengan yang ada di AJB atas nama Ali Akbar, apakah saudara tahu ? saksi menjawab Tidak tahu ;
- Atas nama siapa pembayaran pajak tersebut ? pembayaran tersebut atas nama Ali Akbar ;
- Mengenai Perda BPHTB No. 18 tahun 2010 apakah saudara tahu PPAT menolak untuk membuat akta jika tidak dipenuhi syarat atau dilanggar larangan yang dibuat perundang-undangan termasuk BPHTB tadi ? saksi menjawab tahu ;

Hal 44 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apakah saudara mengetahui penjelasan PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa sahnyanya syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan ? saksi menjawab tahu ;
- Apakah saudara melakukan pemeriksaan atau pengecekan terhadap BPHTB yang sudah divalidasi oleh Nirmalawati tersebut ? tidak ada kewajiban untuk melakukan pengecekan terhadap syarat-syarat tersebut ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat selanjutnya Tergugat telah mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang dan 1 (satu) orang ahli yang masing-masing memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi : NURJAMAN dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa objek tanah tersebut adalah yang disengketakan kedua belah pihak ;
- Bahwa saksi kenal dengan Aloy Rahmat
- Bahwa Tergugat (Aloy Rahmat) tinggal di daerah Walang Baru Raya ;
- Bahwa saksi menerangkan ditanah lokasi tersebut ada tempat untuk usahanya;
- Bahwa saksi menerangkan batas tanah tersebut adalah dari depan sampai belakang ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada beberapa sertifikat dan atas nama siapa sertifikat tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu, tanah tersebut dilelang atau diagunkan ke Bank ;
- Bahwa saksi terakhir bertemu dengan Pak Aloy Rahmat 1 (satu) minggu yang lalu ;
- Bahwa saksi bertemu dengan Sdr Aloy Rahmat dalam rangka bahwa menginformasikan untuk menjadi saksi dipersidangan ;
- Bahwa saksi tidak diarahkan dalam menjadi saksi dipersidangan ;
- Bahwa saksi Kenal dengan Sdr Aloy Rahmat sejak tahun 2000 pada saat orang tua saksi yang menjabat Rw dan saksi sering mengantar orang tua ke kantor Rw tersebut ;
- Bahwa saksi tidak menjabat salah satu pada saat tanah di agunankan ke Bank yang di ketahui Lurah, Rw dan Rt,
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut ;
- Bahwa panjang dan lebar tanah tersebut secara fisik saksi mengetahuinya, tapi secara ukuran tidak tahu ;

Hal 45 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di lokasi tersebut ada bangunan yang biasa Pak Aloy Rahmat kerja dan Pool container dan rumah tinggal Pak Aloy Ramat ;
 - Bahwa container tersebut adalah milik Pak Aloy Rahmat ;
 - Bahwa semua kendaraan yang diparkir dilokasi tanah tersebut Kalau secara rinci saksi tidak tahu milik siapa kendaraan dilokasi tanah tersebut, tapi kalau container milik Pak Aloy Rahmat ;
 - Bahwa saksi tidak tahu nama sekretaris kelurahan Tugu Utara Koja tersebut ;
 - Bahwa saksi tidak tahu bahwa sekretaris kelurahan mobilnya hampir satu tahun parkir dilokasi tanah tersebut ;
 - Bahwa saksi tidak tahu orang-orang yang parkir mobil dilokasi tanah tersebut, tapi yang saksi tahu ada container milik Aloy Rahmat parkir dilokasi tanah tersebut ;
 - Bahwa tugas saksi adalah sebagai mengawasi kondisi wilayah di Rw 012 dan tidak tahu lokasi tanah sepenuhnya hanya milik Sdr Aloy Rahmat saja yang saksi ketahui ;
 - Bahwa saksi tahu tanah yang beralamat di Walang Baru Rt004/Rw12 Tugu Utara Koja Jakarta Utara tersebut ;
 - Bahwa menurut saksi tanah tersebut adalah miliknya Pak Aloy Rahmat ;
 - Bahwa menurut saksi tahu tanah tersebut milik Aloy Rahmat saksi tahu karena saksi setiap bulan mengunjungi tanah tersebut dan meminta uang iuran untuk kegiatan di wilayah tersebut ;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pak Aloy Rahmat sejak saksi berkecimpung didalam kepengurusan di wilayah tersebut ;
 - Bahwa tanah atau lokasi tersebut sampai saat ini ditempatkan pool parkir mobil dan untuk usaha juga ;
 - Bahwa rumah saksi dengan tanah atau lokasi tersebut berjarak kurang lebih 300 (tiga ratus meter persegi) ;
 - Bahwa menurut saksi tanah tersebut sekedar tahu dari informasi ada juga yang mau membeli tanah tersebut tapi tidak seluruhnya;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pak Aloy sejak tahun 2000 pada saat saksi berkecimpung dalam pengurusan wilayah setempat saat orang tua saksi menjadi ketua RW 012 ;
2. **Saksi : JACOB COBIS** dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut ;
- Bahwa tanah sertifikat Nomor 5516 didepan di Walang Baru dengan luas 2318 m tanah tersebut bersambung dengan tanah milik Aloy Rahmat yang lain, dan saksi yang mengurus tanah tersebut ;

Hal 46 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut ada 2 (dua) sertifikat yang didepan luas 2318 m2 itu satu sertifikat, dan yang dibelakang 1, 7 hektar itu juga satu sertifikat dan pengurusan sertifikatnya tersebut yang yang lebih dulu adalah tanah yang didepan terlebih dahulu ;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut masih dikuasai oleh Aloy Rahmat ?
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat tanah No. 5516 tersebut dan saksi sekarang tidak mengetahuinya atas nama siapa dan milik siapa tanah tersebut ;
- Bahwa saksi melihat tanah tersebut pada hari Sabtu dan masuk kedalam lokasi tanah tersebut, dan pintu masuk mobil pribadi dan container tersebut masuk lewat depan dari Walang Baru tidak bisa lewat belakang ;
- Bahwa bentuk tanah tersebut ada lekungan satu meter atau dua meter dan tidak garis lurus ;
- Bahwa tidak ada informasi dari Tergugat tentang sidang lapangan dan saksi tinggal di Sukapura Kel. Sukapura Kec Cilincing, kalau objek sengketa adanya di Kel. Tugu Utara Kec Koja ;
- Bahwa yang saksi ketahui Tergugat tinggal di daerah Kelapa Gading Jakarta Utara ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara jelas apakah objek secara nyata dikuasai oleh Aloy Rahmat, kemudian orang-orang yang bekerja dilokasi tanah tersebut saksi tidak tahu pengelolaan tanah tersebut di kelola atau diperintah oleh Aloy Rahmat tersebut ;
- Bahwa saksi tidak juga sering berkomunikasi karena saksi bekerja di Bogor dan dan terakhir bertemu dengan Tergugat hari Sabtu dan saksi diminta Tergugat untuk menjadi saksi tanah miliknya di Pengadilan;
- Bahwa Tergugat tidak cerita tentang adanya tanahnya dilelang karena kredit macet dan sidang lapangan dalam perkara ini ;
- Bahwa sampai saat ini secara nyata dan fakta tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat tetapi sertifikat asli sudah ada dipihak lain dan balik nama dari BPN ;
- Bahwa saksi yang mengurus sertifikat No. 5516, pada Tahun 2002, ada dua sertifikat yaitu di Walang Permai dan tahun 2003 mengurus di Walang baru ;
- Bahwa saat mengurus tanah tersebut saksi masih menjabat sebagai Angkatan Laut dan saksi menangani aset-aset kepunyaan Angkatan Laut ;
- Bahwa tanah yang di Walang Baru tersebut dengan Angkatan Laut tidak ada kaitannya, hanya karena Aloy Rahmat adalah sebagai teman maka saksi sekaligus mengurus sertifikat tersebut atas permintaan Aloy Rahmat dan tidak sepengetahuan Angkatan Laut hanya secara pribadi ;

Hal 47 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi saat ini saksi sudah tidak lagi menjabat sebagai Angkatan Laut dan saksi pensiun sejak tahun 2011 ;
- Bahwa saksi tahu posisi tanah yang bersertifikat No. 5516, dan Posisinya di Walang Baru, dan ada jalan kecil, dan sebelah Timur perbatasan tanah siapa saksi tidak tahu dan ada juga diperbatasan diseberang kantor Golkar ;
- Bahwa luas tanah bersertifikat No. 5516 Luasnya dari PD wisata Niaga Djaya adalah 3143 m2, setelah diukur oleh BPN berubah menjadi 2318 m2 karena tanah tersebut terkena rencana jalan dan didepannya kena pelebaran jalan dan saat ini kalau Pemda belum membutuhkan tanah tersebut untuk rencana jalan dan pelebaran jalan maka fisiknya tetap masih 3143 m2 artinya disertifikat itu tertera 2318 m dan sisanya dipinggir jalan dan didalam ;
- Bahwa saksi sudah pernah masuk kelokasi tanah tersebut ;
- Bahwa batas-batas tanah 2318 m yang tertera disertifikat tersebut tapi setelah dihitung jalan yang belum dipakai 3143 m, dan batas-batasnya harus dilihat dari fisik lapangan ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau dibelakang tanah sertifikat No. 5516 masih ada tanah seluas 1,7 hektar dan saksi yang mengurus tanah tersebut ;
- Bahwa tanah yang luas 1,7 H tersebut milik siapa, apakah itu tanah pak Aloy Rahmat atau tanah orang lain tidak perlu tahu, dan yang jelas saksi yang mengurus tanah tersebut juga ;
- Bahwa saksi tidak tahu tahun 2003 Tergugat (Aloy Rahmat) pinjam uang menjaminkan tanah bersertifikat No. 5516 dan saksi tidak diinformasikan ?
- Bahwa saksi tidak tahu kalau pinjaman Tergugat tersebut macet;
- Bahwa sampai saat ini saksi tahu bahwa Tergugat masih menguasai tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa sekarang sertifikat tersebut;
- Bahwa tanah bersertifikat No. 5516 tersebut yang saksi lihat adalah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah tanah yang dijadikan tempat parkir mobil pribadi dan mobil container ;
- Bahwa saksi tidak tahun daftar nama-nama pemilik mobil yang parkir ditengah tersebut ;
- Bahwa saksi tahu tanah bersertifikat No. 5516 berada paling depan, dan keluar masuk pintu tersebut hanya satu pintu depan saja, tidak ada pintu lain untuk keluar masuk jalan tersebut ;
- Bahwa saksi tahu ada patok tanah sertifikat No. 5516 tersebut, tapi apakah sampai sekarang patok tersebut masih ada atau tidak saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi yang mengurus beberapa bidang tanah milik Tergugat;
- Bahwa saksi yang mengurus salah satu HGB No. 5516 dan HGB No. 2459;

Hal 48 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas HGB 2459 sebelum HGB hak itu adalah hak milik HGBnya adalah Nomor . 5320 berubah menjadi hak miliknya No. 2459 dan untuk proses sertifikatnya tanah bekas eigendom Perponding No. 5819 kalau tidak salah ingat dengan luas tanah didalam NJOP PBB itu adalah 550 m2 berubah menjadi 469 m2 karena dari 550 m2 terkena rencana tata kota yaitu pelebaran jalan, jadi kalau sudah terkena pelebaran jalan tidak akan dikeluarkan lagi hak tanah tersebut didalam sertifikat sehingga berubah menjadi 469 m2, NJOP PBB tertulis 550 m2 jadi kalau Tergugat akan merubah PBB maka berdasarkan data yang baru mengajukan foto copy sertifikat yang sudah dikeluarkan BPN bisa berubah luas tanah yang ada di PBB tersebut itu menurut ketentuan PBB jadi kalau memang tanah yang belum sertifikat luas tanah di NJOP 550 setelah sertifikat haknya menjadi sah maka bisa diajukan perubahan NJOP PBB tahun berjalan pada saat itu, tetapi PBB tetap tertulis 550 m2 ;
- Bahwa perbedaan diantara PBB dengan sertifikat karena ada rencana tata kota dan sebelum mengajukan permohonan harus ada rencana tata kota terlebih dahulu, baru proses ke BPN melampirkan rencana tata kota itu dan tata kota yang akan melihat bahwa ada rencana jalan tersebut yang harus dikeluarkan karena itu menjadi inventaris Pemda ;
- Bahwa luas HGB 5516 Tugu Utara saat pendaftaran yang di Walang Baru tersebut adalah X PD Wisata Niaga Jaya luas tanahnya 3143 m2 yang tercatat dalam Wisata Niaga Jaya, setelah mengajukan surat permohonan untuk BPN setelah diukur maka tanah itu berubah menjadi dari 3183 berubah menjadi 3318 disertifikat HGB dan disitu ada rencana tata kota dan pelebaran jalan yang belum dilaksanakan, tapi tata kota harus mengeluarkan tidak boleh disertifikatkan, sehingga sertifikat yang keluar adalah 2318 m2 atas nama Aloy Rahmat dengan asal-usul bekas tanah Negara dari PD Niaga Wisata Niaga Jaya ;
- Bahwa Tergugat membeli tanah dari PD Niaga Wisata Niaga Jaya luasnya 3143 m2 yang disertifikatkan 2318 m2 ;
- Bahwa tanah HGB 5516 dengan HGB 2459 tidak satu hamparan, jadi HGB 5516 ada di di Jalan Walang Baru Rt 004 Rw 012 sedangkan HGB 2459 hak milik itu ada di Jalan Walang Permai RT 10 Rw 12 Kelurahan Tugu Utara ;
- Bahwa jarak dari antara kedua tanah tersebut berjarak kurang lebih 1000 m2 masuk dari jalan baru, perumahan –perumahan, puskesmas Tugu Utara dan dua petak lagi tanah Aloy Rahmat jadi sangat jauh dan Rtnya berbeda ;
- Bahwa saksi tidak tahu NOP 2359, tapi yang saksi ingat adalah di PBB luas tanah 550 adalah No. 317500303002203020 ;

Hal 49 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa NOP HGB 2459 dengan NOP HGB 5516 tersebut tidak sama;
- Bahwa diperlihatkan Bukti T-19, bukti-T-20 dan bukti TT4-3 ditulis batas-batas ditunjukkan oleh Yocob Cobis kuasa dari Aloy Rahmat ada PBB dengan NOP 2419 itu adalah benar, dan kalau dilihat dari luas tanah 550 m yang telah diukur BPN terbitnya sertifikat karena terkena rencana jalan 78 m, maka luas tanah tersebut jadi setelah 550 m setelah diukur BPN jadi yang dikeluarkan sertifikatnya adalah seluas 469 m ;
- Bahwa NOP 2419 dari sertifikat tersebut ini adalah persyaratan untuk masuk ke PBN dengan surat rekomendasi dari PD Wisata Niaga Jaya ;
- Bahwa BPHTB nomor yang ada di luas tanah 550 m yang digunakan oleh Penggugat untuk balik nama ;
- Bahwa saksi mengurus juga HGB 5516 juga, tanah di Walang Baru itu tadinya atas nama Pasar Djaya dan persyaratannya sudah masuk di BPN hanya NJOP saksi lupa berapa luasnya dan berkasnya sudah masuk di PBN dan saksi tidak tahu NOP tersebut apakah sudah dibalik nama atau belum, hanya proses tanah negara ini menjadi tanah atas nama Aloy Rahmat dengan luas 2318 m ;
- Bahwa pengurusan 2 (dua) sertifikat, dan saksi membayar PBHTB karena untuk permohonan baru diwajibkan membayar BPHTB dulu baru mengajukan permohonan hak, kalau tanpa membayar BPHTB dengan maka BPN tidak akan memproses hak tersebut kepada Pemohon ;
- Bahwa tetap ada Validasi pajak pertama di Kantor Pajak yang ada di daerah Permai Jakarta Utara ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada eksekusi pengosongan tanah Aloy Rahmat tersebut, tapi kalau saksi lewat ada papan menjadi perkara di Pengadilan tanah tersebut;

3. Ahli : H. ATJA SONDJAJA dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa Rumah tersebut sudah dilelang , tetapi orang yang punya rumah tidak mau keluar dengan segala dalih, dan upaya hukum yang dilakukan adalah kalau memang lelangnya benar tidak dilakukan secara ceroboh maka lelang itu sah, dan apabila lelang sah menurut pasal 200 ayat 11 HIR pembeli lelang bisa melakukan permohonan pengosongan kalau lelang itu yang melaksanakan Pengadilan, sebab pasal tersebut adalah runtutan dari pasal 195 sampai 200 mengenai eksekusi membayar sejumlah uang, kalau tidak melalui Pengadilan maka pembeli lelang harus melakukan gugatan agar melakukan pengosongan, sebab kalau tidak lewat Pengadilan banyak

Hal 50 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masalah, dan kalau lewat Pengadilan sudah jelas pertama ditegur dulu kedua ada petugas sita ;

- Bahwa pembeli yang beritikad baik, harus memastikan tentang barangnya tersebut yang akan dibeli dan, Pembeli yang dilindungi adalah pembeli yang beritikad baik, pasal 1965 bahwa semua orang beritikad baik, jadi masalahnya apakah pembeli harus membuktikan beritikad baik itu tidak, jadi yang membuktikan adalah itikad buruk yang harus dibuktikan berarti siapa yang mendalilkan beritikad buruk maka harus dibuktikan pembeli dibebaskan ;
- Tentang syarat untuk membuat akta jual beli sepanjang ada dugaan syarat jual beli tidak sah atau palsu, dugaan tidak bisa dijadikan dasar kecuali sudah ada putusan yang mengatakan itu palsu yang sudah berkekuatan hukum tetap, tapi sepanjang masih omongan apakah itu dianggap sah, jadi kepalsuan itu tidak harus dibuktikan dengan putusan pengadilan sebab ada perbedaan palsu dengan pemalsuan, tipu dengan penipuan , kalau palsu saja cukup dibuktikan dengan fakta lain dalam hal ini belum ada pembayaran pajaknya ;
- Bahwa dalam hal factor pajak atau BPHTB atau pajak apapun dan siapa yang mengkomplen tidak terima apakah dari pihak pajak atau dari pihak lain tentu yang bersangkutan bisa bertanya biasanya orang yang berperkara yang harus aktif, sehingga proses pembuatan akta itu tidak berjalan sebagai mana mestinya, tapi jual beli tetap kalau memenuhi syarat apabila dibayar pajaknya dan barulah aktanya sah ;
- Bahwa agunan ke Bank mengenai kredit itu aprisialnya hanya interen tidak independen kekuatan nilai pembuktiannya dalam Peraturan Menteri Keuangan Harus ditaksir dengan independen dan kalau tidak itu tidak sah ;
- Bahwa dalam hal ini Bank kredit macet uang tetap berputar, misalnya kreditnya 100 milyar bisa jadi dijual 60 milyar, maka dikatakan jual beli ini tidak menyerahkan hak kepemilikan piutang, kepemilikan piutang baru berpindah kepada pemilik hutang manakala terjadi cessi;
- Bahwa saya punya hutang dan tidak bisa bayar dan dijual agunan tapi tidak laku, apakah agunan boleh dijual, apakah jual beli yang dilakukan kepada orang lain sah atau tidak tentu sah saja. Tapi ada syaratnya karena ini adalah hak tanggungan dan dikatakan hak tanggungan sertifikatnya sama dengan putusan Pengadilan dan apabila saya akan menjual harus lewat Pengadilan minta kepada Ketua Pengadilan agar sertifikat hak tanggungan dieksekusi itu syarat pertama, dan syarat kedua sebagai debitor menjual sendiri boleh tapi dengan syarat harus lewat kantor lelang Negara dan syarat ketiga, boleh

Hal 51 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual dibawah tangan tapi harus ada persetujuan dari pemilik hak tanggungan karena harganya akan naik ;

- Bahwa pemegang hak tanggungan akan menjual haruskah ada ijin itu tidak perlu ijin kalau saya sebagai pemegang hak tanggungan, tapi sebelum menjual harus ada somasi dahulu dan kalau dia tidak bisa bayar dalam perjanjian hak tanggungan disebutkan yaitu boleh eksekusi lewat Pengadilan, eksekusi lewat lelang, boleh menjual langsung dibawah tangan dengan persetujuan dari pemilik, kalau pemilik tidak setuju itu tidak bisa, dan harus melalui lelang saja, kalau lewat kantor lelang tidak perlu ada persetujuan dari pemilik ;
- Bahwa memang ada balai lelang swasta tapi dalam peraturan pemerintah harus melalui Balai lelang Negara, apabila ada kredit macet ;
- Bahwa pemenang lelang harus tahu dengan barang yang dilelang tersebut, dan harus teliti sebelum membeli, jangan karena murah meskipun itu dari lelang dan itu sama saja ;
- Bahwa perlindungan pemenang lelang tetap harus dilindungi sebagai pemenang lelang, sebab lelang itu dianggap beritikad baik, bagaimanapun tindakan tersebut jangan merugikan salah satu pihak dan jangan dibiarkan itu rugi dan itu untung karena perjanjian harus dilaksanakan dengan baik ;
- Bahwa sebelum dilelang tidak ada upaya hukum, dan tidak ada upaya paksa, yang ada upaya paksa adalah eksekusi setelah lelang setelah putusan berkekuatan hukum dilaksanakan dan yang mengatur adalah pasal 200 ayat 11 HIR ;
- Bahwa Pembeli lelang sudah menang dan orangnya tidak mau keluar, bahwa upaya yang tepat untuk menyebutkan tersebut adalah kalau lelangnya lewat Pengadilan berarti yang mengatur eksekusi yang diatur dalam pasal 195 sampai 200, dan Pasal 200 ayat 11 mengatur tentang apabila rumah atau tanah masih ada isinya tapi orang itu keluarganya atau memperoleh hak Cuma-Cuma, tapi kalau untuk penyewa jangan dikosongkan dulu, atau sudah dijual kepada orang lain itu lain lagi itu tidak serta merta dan tergantung kasuistis ;
- Bahwa mengenai jual beli yang dilakukan antara pembeli dengan penjual di hadapan Notaris apakah itu sah, tapi jual beli bukan hanya dihadapan Notaris saja, karena bagaimana isinya jual beli tersebut dan harus memenuhi syarat pasal 1320 KUHPERDATA yaitu 1.adanya ikatan 2. Kesepakatan 3.hal tertentu dan 4 dan hal yang halal ;
- Bahwa jual beli tersebut sudah memenuhi 4 (empat) syarat itu sudah terpenuhi dan sah, dan harus menunggu 5 (lima) tahun, kenapa lima tahun

Hal 52 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut pasal 32 PP No. 24 tahun 1997 apabila pembeli beritikad baik sudah menguasai barangnya maka tidak bisa lagi dikuasai ;

- Bahwa Pembeli membeli dengan sejumlah harga yang mahal, kemudian tanah masih dikuasai orang lain apakah si pembeli masih punya hak untuk menggugat tanah tersebut agar tanah tersebut kembali kepada si pembeli itu boleh saja, tetapi tentunya soal menang atau kalah urusan nanti sebab apakah pembeli dapat dibuktikan dengan itikad baik, dan kalau beritikad tidak baik itu tidak bisa dan kalau beritikadnya baik harus dilindungi dan yang bisa menilai semua itu adalah majelis hakim ;
- Nilai Cessie 100 juta rupiah dan harganya dibawah harga tersebut, apakah ada dasar atau yang mengatur hal tersebut, bahwa itu adalah kebiasaan saja, tidak ada dasar atau yang mengatur hal tersebut, misalnya contoh saudara membeli kendaraan mobil bekas dengan harga Rp. 300 juta dan apakah orang berani membeli dengan harga tersebut setelah mobil lama dipakai tentunya tidak, kenapa karena perjanjian tersebut tidak hanya dibatasi oleh kata –kata perjanjian tetapi kebiasaan, keadilan kepatutan dan Undang-undang juga menentukan, karena itu sipembeli hanya berhak sejumlah hutangnya dan tidak ada keuntungan baginya ;
- Bahwa BPHTB adalah syarat untuk membuat akta, tapi bukan syarat untuk jual beli, jadi BPHTB baru bisa membuat akta manakala pajak-pajak sudah dibayarkan maka selama belum dibayar jangan dibuat dulu akta tersebut, apabila dibuat maka Notaris akan mendapatkan sanksi ;
- Bahwa jual beli boleh dilakukan, tapi itu untuk pembuatan akta jual beli bukan jual belinya, karena balik nama dilakukan setelah dibuatnya akta jual beli ;
- Syarat membuat akta jual beli itu harus ada bukti BPHTB, kalau menurut Notaris PPAT sudah terpenuhi sehingga dibuat akta itu diperbolehkan saja tapi apabila palsu maka berakibat lain dan kepropesioanal PPAT sudah terpenuhi maka itu PPAT tidak disalahkan tetapi apabila tidak ada pajak tentunya tidak bisa dilaksanakan dalam upaya hukum lain ;
- Bahwa menurut ahli somasi terjadi manakala ada wanprestasi, jadi bukan pemberitahuan artinya beritahukan dulu bahwa sudah ada cessi barulah terikat kedua belah pihak tersebut ;
- Bahwa seorang kuasa hukum belum melakukan somasi dan melakukan croscek apakah ada pemberitahuan atau tidak setelah melakukan pemberitahuan tidak diperdulikan pasti dia lakukan somasi itu silahkan saja buktikan kalau ada pemberituannya, bahwa setelah cessi itu dilakukan wajib diberitahukan dan itu jangan dikesampingkan ;

Hal 53 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa cessi tidak sesuai dengan lelang menurut pasal 211 pemenang lelang yang bisa menuntut pengosongan dan menyangkut pasal 200 ayat 11 dan pembeli terakhir bisa menggugat penjual ;
- Bahwa jual beli piutang terutama piutang atas nama adalah sama dengan jual beli lainnya, dan objek tersebut bisa dijual belikan dari yang punya hutang kepada orang ketiga, misalnya utangnya 100 juta rupiah dan tidak mungkin membelinya 100 juta rupiah pasti dibawah dari itu dan bagaimana cara peralihannya dan itu didalam UU Pasal 1457, 1458 dan 1459, sedangkan 1457 adalah definisi jual beli bahwa yang satu penjual berjanji akan menyelesaikan jual belinya dan pembeli berjanji akan membayar, dan jual beli terjadi menurut pasal 1458 setelah kesepakatan tercapai mengenai barang dan mengenai harga dan jual beli itu tidak langsung mengalihkan kepemilikan harus ada lepering (penyerahan) setelah sipenjual menyerahkan piutang kepada sipembeli maka syarat penyerahannya harus dilakukan dengan cessie ;
- Cessie adalah suatu penyerahan piutang kepada pembeli dan penerimaan pembeli kepada piutang disyaratkan harus dilakukan secara tertulis boleh dibawah tangan dan boleh melalui akta Notaris, jadi bukan jual beli cesie tapi adalah jual beli piutang penyerah adalah cessie jadi cessie itu adalah merupakan syarat lepering mengenai piutang, maka cessie ini harus diberitahukan kepada siberhutang, selama tidak diberitahu tentang adanya cessie ini maka siberhutang tidak ada kewajiban untuk membayar kepada pembeli dan sipembeli juga tidak ada hak untuk menagih kepada siberhutang. Hak itu timbul saat diberitahukan kepada debitur ;
- Bahwa ada kewajiban pemberitahuan cessie, apakah suatu perjanjian kredit yang dikecualikan itu wajib, kewajiban itu tidak bisa dikesampingkan atau dihindari yang dapat dikesampingkan adalah hak, contohnya kita punya hak untuk memilih kepada desa, bupati untuk boleh dikesampingkan asal ada alasannya tapi kalau kewajiban itu harus dilaksanakan ;
- Bahwa suatu cessi diadakan dengan tidak adanya pemberitahuan, apakah berwenangkah sidebitur baru yang menerima cessi itu untuk mengeksekusi hak tanggungan sebelum ada hak tagihnya kepada sidebitur selama pemberitahuan cessi tidak dilakukan tidak ada hak dan kewajiban artinya baik sidebitur baru maupun debitur selama cessi belum dilaksanakan dan itu diatur menurut pasal 613 BW ;
- Bahwa apabila kreditur baru tetap mengajukan lelang dan apa yang harus dilakukan pejabat lelang dalam hal ini KPKNL, karena eksekusi hak tanggungan hal ini dalam peraturan menteri keuangan tentang lelang itu

Hal 54 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditegaskan bahwa petugas lelang harus memperhatikan dengan seksama objek dan subjek lelang, contohnya objek adalah yang dilelang barangnya apakah ada sertifikatnya atau tidak, dan subjek adalah orangnya yaitu Pemohon lelang dan terlelang, maka pada saat pengalihan terhadap piutang jual beli sudah ada cessi apakah sudah diberitahukan atau belum kepada dibitur kalau belum diberitahukan maka dianggap belum memenuhi syarat, dan seharusnya kantor lelang harus memberitahukan terlebih dahulu, jadi kalau dilelang tanpa pemberitahuan maka dianggap cacat karena sipemohon lelang belum saatnya melelang karena belum diberitahukan ;

- Bahwa pejabat lelang adalah pejabat TUN dan kewajiban pejabat lelang adalah memperhatikan objek dan subjeknya mengenai barang, lelang itu harus dilakukan ketentuan harga limit berapa lelang ini akan dilakukan dengan serendah-rendahnya dan harga limit ditentukan oleh penafsiran yang independen, apabila tidak dilakukan berarti ada kecerobohan padahal semua pejabat TUN berdasarkan UU administrasi pemerintahan UU No 30 tahun 2015 Pasal 10 ada poin-poin yang harus dilakukan yaitu ada kepastian hukum, ada keseimbangan, ada keterbukaan, tidak boleh kesewenang-wenangan, tidak boleh ceroboh, ada kepentingan umum, ada ketelitian dan kecermatan dan ada keadilan dan semua itu wajib dan di pasal 7 mengatakan bahwa pejabat TUN wajib memperhatikan ketentuan-ketentuan umum mengenai pemerintahan, apabila dilanggar maka ketentuan UU tersebut berarti dilanggar dan berarti melawan hukum ;
- Bahwa penentuan harga minimal barang ditentukan harus penafsiran independen dan itu dalam peraturan menteri keuangan sudah ditegaskan;
- Bahwa kalau tidak ada penaksir independen dalam lelang berarti itu ada kecerobohan dan tidak memperhatikan ketentuan UU dan kepastian hukum itu ada kesewenang-wenangan dan tidak ada kecermatan yang harus dipenuhi, kalau tidak maka perbuatan hukumnya tidak punya akibat hukum apapun ;
- Bahwa akibat dari pelelangan dilakukan secara ceroboh maka tentu dapat diabaikan, dan apabila dilakukan secara teliti dengan cermat maka bisa dilaksanakan ;
- Bahwa hal tersebut berakibat pada balik nama sertifikat apabila pelelangannya ceroboh, Ya, ? kalau lelangnya sudah benar tidak jadi masalah untuk dibalik nama, dan itu berdasarkan akta risalah lelang, kalau risalah lelang tidak mempunyai akibat hukum maka tentang balik namapun tidak punya perbuatan hukum apapun ;

Hal 55 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika pemenang lelang menjual kembali kepada pihak ketiga menurut Pasal 1471 BW mengatakan bahwa kalau jual beli dilakukan kalau bukan oleh yang punya maka dinyatakan batal ;
- Bahwa apabila pembeli tanah yang tidak membayar pajak BPHTB bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, kalau tidak bayar pajak bahwa itu adalah kewajiban dinyatakan pembeli yang bukan itikad berarti bukan pembeli beritikad baik, misalnya PPAT akan membuat akte asal semua syarat dipenuhi;
- Bahwa kalau pembeli datang membawa surat BPHTB dikemudian hari diketahui palsu maka syarat jual belinya tidak terpenuhi dan bukan pembeli yang beritikad baik ;
- Bahwa jual beli yang dinilai cukup tinggi, apakah wajar dibayar dengan secara tunai itu bisa saja, namun kalau uang banyak diharuskan melalui cek atau tranfer karena berbahaya agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan diri sendiri;
- Bahwa pembeli mengetahui kalau tanah yang dibeli dengan harga tinggi tersebut dikuasai oleh orang, makanya sebelum membeli harus benar-benar teliti, misalnya dilihat tanahnya dulu, kepemilikannya, batas-batasnya, dan luasnya, apakah sudah bayar pajaknya maka itu adalah pembeli yang beritikad baik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada waktu sidang lapangan tanggal 11 Desember 2017 Majelis Hakim membuka sidang lapangan yang dihadiri oleh Penggugat Kuasanya bernama : **MG. GUNAWAN RAFF,SH dan ZAINUR AMRI.SH.**, dan Penggugat Principal M. Ali Akbar, tidak dihadiri oleh Kuasa Tergugat atau Tergugat Principal dan tidak dihadiri Kuasa Turut Tergugat V, dan dihadiri oleh Sekertaris Kelurahan Tugu Utara yaitu bernama : **MUCHAMAD BAMBANG**, tempat tanggal Lahir : Jakarta 18-12-1970, Alamat Plumpang Semper Gg Asmat Ari No. 3 D Koja Jakarta Utara, dihadiri oleh Ketua Rw 012 bernama : **ABDUL GANI.** tempat tanggal lahir. Takengon 06-07-1952 Rt 002Alamat : Jl. Walang Dalam No. 24 Kec Koja Jakarta Utara, dan dihadiri oleh keamanan lokasi tanah tersebut bernama **Edi Junaedi** ;

Menimbang, bahwa atas permintaan Tergugat atau Kuasanya, dilaksanakan sidang lapangan yaitu pemeriksaan kedua pada hari Jumat tanggal 16 Maret 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim membuka sidang lapangan yaitu Pemeriksaan kedua yang dihadiri oleh Penggugat Kuasanya bernama : **MG. GUNAWAN RAFF,SH dan ZAINUR AMRI.SH.**, dan Penggugat Principal M. Ali Akbar, Tergugat Kuasanya bernama : **RENATO BUTAR-**

Hal 56 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BUTAR.SH 2CAESAR FAHRI.SH., 3. PANGERAN TH BUTAR-BUTAR. SH.,

Dkk : dan Tergugat Principal bernama **ALOY RAHMAT** dan dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat V, bernama : **SUDARNA.SH**;

KUASA TURUT TERGUGAT V memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa gambar atau peta yang ada disertifikat tersebut yang diperlihatkan di persidangan pemeriksaan setempat adalah benar tanah tersebut adalah tanah yang disengketakan ;

KUASA PENGGUGAT memberikan keterangan sebagai berikut :

- Kuasa Penggugat menyatakan bahwa objek tanah perkara ini yang dijadikan sengketa tersebut adalah pemeriksian setempat dan kuasa para pihak menyatakan benar ;
- Batas tanah objek tersebut sebelah Timur adalah batasnya Jalan Walang Baru atau dipinggir jalan ;
- Batas objek tanah sengketa sebelah utara adalah batas tembok yang sekarang menjadi Gang Deras ;
- Batas objek tanah sebelah Selatan adalah batasnya tembok dan berbatasan dengan gedung ;
- Batas objek tanah sebelah Barat adalah batasnya tanah pak Aloy Rahmat, kalau dahulu informasinya ada tembok dan sekarang temboknya sudah menjadi hamparan dan sudah rata dengan tanah tidak bisa ditentukan dengan batas-batasnya ;
- Bahwa luas objek tanah tersebut luasnya adalah 2318 m² ;

KUASA TERGUGAT dan TERGUGAT PRINSIPAL memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa kuasa para pihak dan Tergugat principal setuju dengan gambar atau peta yang ditunjukkan oleh Kuasa dari BPN dan objek tanah tersebut adalah benar tanah yang disengketakan dan ada rencana jalan ;
- Bahwa batas tanah tersebut tidak langsung dengan jalan tapi ada rencana jalan, sedangkan Tergugat principal meningkatkan sertifikat ada bagian yang tidak dimasukan kedalam sertifikat dan menurut Tergugat Principal luas tanah tersebut adalah 3148 m² setelah disertikatkan ada yang berkurang dibagian depan ada rencana jalan dan menurut Tergugat principal tanah tesebut adalah miliknya Tergugat ;
- Tergugat principal menerangkan bahwa dari luas tanah seluas 3148 m² adalah milik Tergugat, karena pada saat membeli 3148 m² yang dinaikan sertifikat 2318 m² dan saat itu belum ada pembebasan rencana jalan ;

Hal 57 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas tanah didepan tersebut rencana jalan adalah kurang lebih 5 (lima) meter, namun belum ada patok atau ukuran dari BPN ;
- Batas dari luar wilayah rencana jalan dari Timur ke Barat adalah panjangnya 74 m² ;
- Batas sebelah Utara batasnya adalah tanda tutup botol batasnya adalah berbatasan tembok dan perkampungan masyarakat ;
- Bahwa sudut bagian depan batas rencana jalan adalah 39 m²
- Batas bagian belakang adalah 28 1/2 m² ;
- Bahwa lengkungan tanah tersebut Tergugat principal tidak mengetahui berapa luas diameternya ;
- Bahwa tanah diluar luas 74m tersebut adalah milik Tergugat principal dan sertifikat lain ;
- Bahwa lahan sengketa tersebut tidak ada yang disewakan kepada orang lain dan yang disewakan adalah tanah yang dibelakang memang melalui akses tanan ini tidak ada jalan lain ;
- Bahwa mobil truk tersebut milik Tergugat Princlpal ;
- Bahwa toko dan bangunan yang direncana jalan tersebut adalah milik Tergugat Principal ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak telah mengajukan Konklusi atau kesimpulannya dipersidangan masing-masing tertanggal 29 Maret 2018 sebagaimana terlampir didalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak ada yang akan disampaikan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat pada Berita Acara Persidangan, dianggap telah dipertimbangkan dan merupakan suatu kesatuan dengan putusan perkara ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai tersebut diatas ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pihak Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Gugatan error in persona :

1.a. Error in persona dalam hal salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat.

- Bahwa yang melakukan lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, bukan PT. Balai Lelang Harmoni (Turut Tergugat IV dan dasar pencatatan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Administratif Jakarta Utara (Turut Tergugat V) adalah kutipan Risalah

Hal 58 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang tanggal 8 Juni 2015 No. 019/2011 yang dibuat oleh Abdul Manaf, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, bukan Berita Acata Pemenang Lelang No. 018/BLH/I/2011 tertanggal 12 Januari 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Turut Tergugat IV sebagaimana dalil Penggugat.

Dengan demikian Gugatan Penggugat telah salah dan keliru karena tidak tepat menarik Turut Tergugat IV (genius aanhoede nigheid) Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, cacat formil dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankejike Verklaard).

1.b. Gugatan kurang pihak (Plurium litis Consortium).

- Bahwa tanah objek perkara HGB 5516/Tugu Utara yang melakukan lelang adalah KPKNL Bogor, berdasarkan Risalah Lelang No. 019/2011, dimana Penggugat membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat I yang merupakan pemenang lelang, oleh karena itu seharusnya KPKNL Bogor juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini sebagai Tergugat, oleh karena itu gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, cacat formil oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

2. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

- Bahwa gugatan Penggugat tidak menjelaskan tentang lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh karena itu KPKNL Bogor sebagai dasar perolehan tanah HGB 5561/Tugu Utara oleh Turut Tergugat I yang mana Penggugat kemudian membelinya dari Turut Tergugat I, juga Penggugat tidak menjelaskan batas-batas objek sengketa, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat obscuur libel sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA KERENA SEHARUSNYA PENGGUGAT MENGAJUKAN EKSEKUSI

- Bahwa Grosse Risalah Lelang dengan irah-irah/berkepala Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sehingga berkekuatan sama dengan putusan Hakim dan mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga pengajuan gugatan telah terjadi ne bis in idem sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V (Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota administrasi Jakarta Utara), dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat obscuur libel (gugatan kabur)

Hal 59 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Utara merupakan gugatan yang kabur karena tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum mana yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat V (Kantor Pertanahan Jakarta Utara), dalam peralihan sudah sesuai dengan PP 27 Tahun 1997, oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut diatas, Penggugat menanggapi eksepsi tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Error In Persona

- Bahwa gugatan Penggugat tidak salah pihak atau kurang pihak, malahan sangat lengkap pihaknya, dan telah diakui oleh Tergugat dalam jawabannya bahwa Tergugat melakukan pinjaman ke Bank CIMB Niaga/Turut Tergugat III dan objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan sehingga Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Jakarta utara/Turut Tergugat V telah menerbitkan Hak Tanggungan tersebut.
- Bahwa kemudian dilakukan lelang oleh PT. Balai Lelang Harmoni yang bekerjasama dengan KPKNL Bogor untuk dilakukan lelang Harmoni di Jakarta dan pelaksanaannya bekerjasama dan mengambil tempat di KPKNL Bogor, hal ini telah sesuai dengan pasal 19 Permenkeu RI No. 93/PMK-06 Tahun 2010 yang berbunyi "Tempat pelaksanaan Lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah Jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada" sehingga KPKNL Bogor hanya sebagai tempat lelang, namun yang bertanggung jawab pelaksanaan lelang adalah PT. Balai Lelang Harmoni sehingga KPKNL Bogor tidak ada urgensinya untuk turut ditarik dalam perkara ini oleh karena objek tanah yang dilelang berada di Jakarta maka pelaksana lelang adalah juga oleh lembaga lelang yang ada di Jakarta, Cuma pelaksanaannya mengambil tempat di KPKNL Bogor.

2. Gugatan Obscuur libel

- Bahwa tidak bisa dibantah tanah tersebut adalah milik Penggugat yang diakui juga oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara/Turut Tergugat V, dalam jawabannya bahwa jual beli dan balik nama telah sesuai dengan akta yang dibuat Notaris dan bukti mana telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara.
- Bahwa Penggugat tidak pernah complaint atau keberatan terjadinya jual beli dan balik nama menjadi milik Penggugat dan sejak tanggal 10 September 2015 oleh karena tidak ada keberatan, maka proses balik nama Sertifikat diteruskan sehingga menjadi milik Penggugat.
- Bahwa mengenai batas-batas oleh karena tanah objek perkara telah ada sertifikat maka otomatis batas-batas sebagaimana yang tertuang dalam surat

Hal 60 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

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

ukur dalam sertifikat tersebut dan selama ini Tergugat juga tidak pernah membantah tentang keberadaan Sertifikat Hak atas Tanah tersebut.

3. Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena seharusnya Penggugat mengajukan eksekusi

- Bahwa Penggugat adalah bukan pemenang lelang tetapi pembeli yang sah dari pemenang lelang, dan yang memiliki kewenangan untuk mengajukan eksekusi adalah pemenang lelang bukan pembeli dari pemenang lelang.
- Bahwa pemenang lelang nyatanya menjual tanah tersebut kepada Penggugat dihadapan Notaris selanjutnya dilakukan balik nama sebagaimana dalam jawaban Turut Tergugat V / Kantor Pertanahan Jakarta utara, dan Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk mengajukan eksekusi.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Turut Tergugat V Penggugat menanggapi pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa menurut Penggugat tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh Turut Tergugat V, hanya sebagai Turut Tergugat agar Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Utara bisa memberi penjelasan tentang masalah yang sebenarnya yang menyangkut tanah dengan sertifikat No. 5516/Tugu Utara ;
- Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Utara bukan sebagai Tergugat, namun Turut Tergugat yang dalam perkara ini tidak terkait langsung namun hanya akan didengar tentang prosedur balik nama Sertifikat tanah objek sengketa.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut :

1. Eksepsi gugatan error in persona karena salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat serta gugatan kurang pihak.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi dari Tergugat kemudian dikaitkan dengan tanggapan dari Penggugat, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut.

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah gugatan Penggugat merupakan gugatan yang salah pihak atau gugatan yang kurang pihak haruslah dikaitkan dengan pembuktian dalil-dalil pada pokok perkara sehingga dapat dinilai apakah yang dijadikan pihak-pihak dalam perkara ini telah tepat atau tidak tepat harus dikaitkan dengan pembuktian dalil-dalil pada pokok perkara sehingga tidak dapat ditentukan dalam pertimbangan pada eksepsi ini, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat eksepsi angka 1 (satu) harus dinyatakan tidak dapat diterima.

2. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

Hal 61 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi Tergugat pasa angka 2 serta dikaitkan dengan tanggapan dari Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan gugatan Penggugat, dalil pokok gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat membeli tanah objek sengketa sebagaimana tercantum dalam sertifikat HGB No.5516/Tugu Utara dari tanah Turut Tergugat I yang kemudian telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, namun objek sengketa sampai sekarang masih dikuasai oleh Tergugat, sehingga menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat telah jelas dan tidak kabur, sedangkan mengenai batas-batas tanah objek sengketa oleh karena tanah tersebut telah bersertifikat tentunya menunjuk luas dan batas-batas tanah sesuai yang tercantum dalam sertifikat serta yang tertera dalam gambar situasi yang ada dalam sertifikat tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat dalam angka 2 tidak dapat diterima.

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA SEHARUSNYA PENGGUGAT MENGAJUKAN EKSEKUSI

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 3 tersebut setelah Majelis Hakim memperhatikan argumentasi Tergugat dikaitkan dengan tanggapan Penggugat selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut.

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat yang menjadi pokok gugatan adalah Penggugat yang telah membeli tanah objek sengketa yaitu sertifikat HGB No. 5516/Tugu Utara yang telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat ternyata tidak dapat dikuasainya dan saat ini dikuasai oleh Tergugat, oleh karena itu Penggugat yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat adalah telah tepat, lagipula Penggugat bukanlah pemenang lelang akan tetapi Penggugat membeli dari Turut Tergugat I yang merupakan pemenang lelang.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi angka 3 harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Turut Tergugat V yaitu Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Utara yang mengajukan eksepsi yaitu :

- Gugatan Pengggat obscuur libel (gugatan kabur) bahwa Turut Tergugat V mempertanyakan perbuatan hukum mana yang dilanggar oleh Turut Tergugat V karena tidak menjelaskan sehingga gugatan dianggap obscuur libel, sedangkan Penggugat menjadikan Turut Tergugat V sebagai pihak oleh

Hal 62 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena hanya diharapkan bisa menjelaskan tentang perolehan hak dan keabsahannya bukannya kesalahan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat V tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan dijadikannya pihak sebagai Turut Tergugat V yaitu Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Utara tidak mengakibatkan gugatan menjadi kabur, karena dalam perkara ini ada relevansinya dengan dijadikannya pihak terhadap Turut Tergugat V (Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Utara) sebagai instansi yang melakukan proses balik nama atas tanah objek perkara menjadi atas nama Penggugat, oleh karena itu hal tersebut tidak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur sehingga eksepsi Turut Tergugat V harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat V harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah SHGB No. 5516/Tugu Utara seluas 2.318 m² terletak di jalan Walang Baru Rt 004/012 Kelurahan Tugu Utara Kecamatan Koja Jakarta Utara.
2. Bahwa awalnya tanah SHGB No. 5516 tersebut semula milik Tergugat yang dijadikan jaminan hutang kepada Turut Tergugat III yang pada 31 Oktober 2003 meminjam uang sebesar Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan pemberian Hak Tanggungan, dan Turut Tergugat V telah mengeluarkan sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 4255/2003 tanggal 13 Nopember 2003.
3. Bahwa selanjutnya diroya/dilakukan perubahan dan diagunkan kembali kepada Turut Tergugat III pada tanggal 13 Pebruari 2004 berjumlah Rp.3.350.000.000,-(tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan sertifikat Hak Tanggungan peringkat kedua yang dikeluarkan Turut Tergugat V dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sesuai pasal 14 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
4. Bahwa hutang Tergugat termasuk debitur yang macet dan tidak mampu membayar hutangnya sehingga Turut Tergugat III selaku pemegang Hak Tanggungan melakukan sita eksekusi dengan melakukan jual lelang di KPKNL

Hal 63 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta I tanggal 27 September 2007 namun tidak ada pembeli, dan kemudian diadakan lelang ulang tetap tidak ada pembeli.

5. Bahwa akhirnya ada peminat pengalihan secara cessie kreditur baru tersebut adalah Turut Tergugat II sehingga terjadi pengalihan piutang dan beralih pula hak tanggungan. Bahwa Turut Tergugat II selaku kreditur baru sebagai pemegang hak tanggungan melakukan jual lelang atas tanah SHGB No. 5516 melalui kantor lelang Turut Tergugat IV dan pemenangnya adalah Turut Tergugat I sebagaimana Berita Acara Lelang No. 081/BLH/I/2011 tertanggal 12 Januari 2011 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV yang di Jl Hayam Wuruk No. 8 Jakarta Pusat.
6. Bahwa Turut Tergugat I sebagai pemenang lelang, berhak memiliki tanah tersebut secara sah dan berhak pula untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain, dan pada tanggal 12 Agustus 2015 Turut Tergugat I menjual tanah SHGB No. 5516 kepada Penggugat dihadapan Notaris/PPAT Bambang Heryanto. SH di Jakarta. Dan oleh karena jual beli dilakukan secara sah sehingga telah dilakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat.
7. Bahwa nyatanya tanah HGB No. 5516 tersebut terus dikuasai oleh Tergugat tanpa hak walaupun telah berulang kali diperingatkan oleh Penggugat sebagai pemilik sah sesuai yang tercantum dalam sertifikat, dan telah berlangsung 2 (dua) tahun dan tetap tidak mengindahkan peringatan dari Penggugat.
8. Bahwa Tergugat telah menguasai tanah sengketa yang merupakan milik Penggugat dan dijadikan lahan untuk bisnis Tergugat sehingga merugikan Penggugat, sehingga Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat baik kerugian material maupun kerugian inmaterial yang perinciannya selengkapnya sebagaimana dalam gugatan Penggugat.
9. Bahwa uraian gugatan Penggugat selengkapnya sebagaimana dalam gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa Sertifikat HGB No. 5516/Tugu Utara surat ukur No. 09210/2003 tanggal 17 Juni 2003 merupakan milik Tergugat yang terletak di Jalan Walang Baru No. 11 Rt004 Rw 012 Kelurahan Tugu Utara. Kecamatan Koja Jakarta Utara.
2. Bahwa sehubungan dengan tanah SHGB No. 5516/Tugu Utara tersebut telah terjadi perjanjian kredit antara Tergugat sebagai Debitur dengan PT. Bank CIMB Niaga sebagai Kreditur/Turut Tergugat III yang telah mengikatkan diri dalam perjanjian-perjanjian kredit, namun besar pinjaman tidak sejumlah sebagaimana yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, karena

Hal 64 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

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

tersebut adalah nilai tanggungan bukan jumlah hutang, dan hutang Tergugat tidaklah sebesar total nilai tanggungan tersebut.

3. Bahwa dana pinjaman tersebut direncanakan untuk membangun gudang berikat karena plapon pinjaman diturunkan sehingga tidak terealisasi menyebabkan Tergugat kesulitan membayar hutang.

Tergugat telah beberapa kali mengajukan permohonan untuk menjual aset Hak Tanggungan tersebut dengan jual beli bawah tangan namun Turut Tergugat III menolak hal tersebut.

4. Bahwa Turut Tergugat III telah mengalihkan piutang atas Tergugat kepada Deepak Rupo Chugani (Turut Tergugat II) berdasarkan akta No. 05 tanggal 5 Mei 2010 tentang surat perjanjian pengalihan piutang (akta Cessie) yang dibuat dihadapan Putut Mahendra SH., Notaris di Jakarta Pusat, dan Tergugat baru mengetahui dari surat Turut Tergugat V No. 2048-72-300.7/IX/2015 tertanggal 10 September 2015 dan foto copy Sertifikat Tanah HGB 5516/Tugu Utara, dan Tergugat membantah dalil Penggugat angka 7 dalam gugatannya "berdasarkan cessie tersebut terjadilah pengalihan piutang secara otomatis". Karena tanpa pemberitahuan atau diakuinya secara tertulis atau disetujinya oleh Tergugat sebagai yang berhutang,
5. Bahwa terjadinya cessie dari Turut Tergugat III kepada Turut Tergugat II, tidak pernah diberitahukan terjadinya cessie kepada Tergugat sehingga tidak pernah ada persetujuan sehingga tidak sesuai dengan pasal 613 KUHPerdara oleh karena itu cessie tersebut belum memiliki akibat hukum bagi Tergugat, dan yang dianggap pemegang hak tanggungan atas tanah HGB 5516/Tugu Utara adalah tetap Turut Tergugat III, bukan Deepak Rupo Chugani/Turut Tergugat II.
6. Bahwa Tergugat mengetahui bahwa tanah HGB No. 5516/Tugu Utara telah dilakukan lelang eksekusi yaitu dari Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Utara tanggal 10 September 2015 dan foto copy Sertifikat Tanah HGB 5516/Tugu Utara.
7. Bahwa Turut Tergugat II belum dapat mengajukan lelang karena cessie belum berakibat hukum karena belum memenuhi pasal 613 KUHPerdara dan untuk lelang, debitur harus dalam keadaan telah melakukan cedera janji, dan Turut Tergugat II harus lebih dulu mengirimkan Surat peringatan kepada Tergugat, dan harga lelang ternyata tidak wajar yaitu jauh dibawah harga NJOP atas objek tanah tersebut.
8. Bahwa pokok-pokok jawaban dari Tergugat selengkapnya sebagaimana dalam jawaban Tergugat.

Hal 65 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR

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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V (Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Utara) mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Sertifikat HGB No. 5516/Tugu Utara Surat Ukur tanggal 17 Juni 2003 No. 09210/2003 seluas 2.318 m2 Berdasarkan Surat Keputusan Kakanwil DKI Jakarta tanggal 16 Juni 2003 No. 029/15-550-09-05-2003 atas nama ALOY RAHMAT berdasarkan tanah Negara bekas eig No. 5819 seb.;
2. Hak Tanggungan No. 4255/2003 peringkat I sebesar Rp. 2.650.000.000,- Akta PPAT Achmad Bajumi. SH tanggal 31 Oktober 2003 No. 201/2003 PT. Bank Niaga tbk berkedudukan di Jakarta.
 - Hak Tanggungan No. 604/2004 peringkat II sebesar Rp. 3.350.000.000,- akta PPAT Achmad Bajumi.SH tanggal 13 Pebruari 2004 No. 12/2004 PT. Bank Niaga tbk berkedudukan di Jakarta.
3. Telah dikeluarkan SKPT tanggal 16 Desember 2008 No. 213/SKPT/2008 untuk keperluan lelang dimohon oleh Sri Huzumi Windrayatri.
 - Surat perjanjian pengalihan (cessie) piutang yang dibuat dihadapan Putut Mahendra.SH. Notaris di Jakarta Pusat tanggal 5 Mei 2010 No. 5 Jo Surat dari PT. Balai Lelang Harmoni tanggal 30 Juni 2010 No. 1144/BLH/VI/2010 atas nama Deepak Rupo Chugani.
4. Bahwa lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Abdul Manaf Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor, di Bogor tanggal 8 Juni 2015 Nomor 019/2011 kepada Dilip Rupo Chugani.
 - Bahwa jual beli berdasarkan akta jual beli No. 27/2015 tanggal 12 Agustus 2015 yang dibuat oleh Bambang Heryanto SH selaku PPAT kepada Muhamad Ali Akbar.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat V tersebut Penggugat mengajukan Replik tertanggal 21 Nopember 2017, sedangkan Tergugat mengajukan Duplik tanggal 28 Nopember 2017, dan Turut Tergugat tetap pada jawabannya.

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan 9 (Sembilan) bukti surat yaitu bukti P-1 sampai dengan bukti P-9 selengkapnya sebagaimana tersebut dalam duduk perkara, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Bambang Yudiantoro.SH dan saksi H. Bambang Heriyanto.SH yang keterangan masing-masing sebagaimana tersebut dalam duduk perkara.

Menimbang, bahwa untuk mendukung sangkalannya, pihak Tergugat telah mengajukan 39 (tiga puluh Sembilan) bukti yaitu bukti T-1 sampai dengan bukti T-34. Serta mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Nurjaman dan saksi Jacob

Hal 66 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cobis serta seorang ahli yaitu Atja Sonjaja yang keterangan masing-masing selengkapnya dalam duduk perkara ini.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memperhatikan jawab-jinawab, bukti-bukti dari para pihak serta keterangan saksi-saksi selanjutnya akan dipertimbangkan yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang menjadi pokok sengketa dan yang akan dibuktikan dan dipertimbangkan adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar tanah objek sengketa sebagaimana dalam sertifikat HGB No. 5516/Tugu Utara seluas 2.318 m2 pemilik sahnya adalah Penggugat ?
2. Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum menguasai secara tanpa hak tanah objek sengketa ?

Menimbang, bahwa terhadap pokok-pokok sengketa tersebut selanjutnya akan dibuktikan dan dipertimbangkan akan dikaitkan dengan bukti-bukti surat maupun saksi-saksi dari para pihak, dan bukti yang akan dipertimbangkan adalah yang berkaitan langsung dengan pokok sengketa.

a.d 1. Apakah benar tanah objek sengketa sebagaimana dalam sertifikat HGB No. 5516/Tugu Utara seluas 2.318 m2 pemilik sahnya adalah Penggugat .

Menimbang, bahwa terhadap pokok sengketa angka 1 tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa berawal dari adanya perjanjian kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat III yaitu Bank CIMB Niaga dahulu Bank Niaga Tbk sebagaimana didalilkan Penggugat dan tidak dibantah oleh Tergugat, dimana perjanjian kredit tersebut dengan jaminan sertifikat HGB No. 5516/Tugu Utara adalah seluas 2.318 m2 sebagaimana bukti P-1 yang bersesuaian dengan bukti T-2.

Menimbang, bahwa perjanjian kredit tersebut sebagaimana didalilkan Penggugat terjadi tanggal 31 Oktober 2003 yang sesuai jawaban Tergugat angka 3 (tiga) dan bila dikaitkan dengan bukti T-7 berupa salinan akta pemberian hak tanggungan No. 201/2003 tanggal 31 Oktober 2003 untuk menjamin pelunasan hutang Dibitur sejumlah Rp. 2.500.000.000,- dengan jumlah nilai tanggungan sebesar Rp. 2.650.000.000,- serta berdasarkan bukti T-8 berupa akta pemberian Hak Tanggungan No. 12/2004 tanggal 13 Pebruari 2004 bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur sejumlah Rp. 6.000.000.000,- dengan sampai sejumlah nilai tanggungan sebesar Rp. 3.350.000.000,- juga sesuai bukti P-6 berupa sertifikat Hak Tanggungan No. 604/2004 tanggal 2 Maret 2004.

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan Tergugat, bahwa perjanjian kredit tersebut tidak bisa dibayar oleh Tergugat sehingga tergolong kredit macet, sehingga sebagaimana didalilkan Penggugat, maka Turut Tergugat III sebagai

Hal 67 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak tanggungan berhak untuk melakukan lelang atau penjualan terhadap tanah jaminan dalam rangka pelunasan hutang Tergugat.

Menimbang, bahwa sesuai dalil Penggugat pihak Turut Tergugat III telah melakukan lelang atas objek sengketa, namun tidak laku terjual walaupun telah diulangi namun tidak terjual juga, kemudian terjadi peralihan piutang melalui cessie dan sebagai kreditur baru adalah Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa pihak Tergugat membantah dalil Penggugat tentang telah terjadinya cessie tersebut karena menurut Tergugat seharusnya Tergugat diberitahu dan dimintai persetujuan secara tertulis, namun hal tersebut tidak dilakukan.

Menimbang, bahwa mengenai perjanjian pengalihan (cessie) piutang tersebut dilakukan dengan akta perjanjian pengalihan (cessie) piutang No. 5 tanggal 5 Mei 2010 dihadapan PUTUT MAHENDRA.SH Notaris di Jakarta.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II sebagai pemegang hak piutang, maka mengajukan lelang melalui Turut Tergugat IV yaitu Balai Lelang Harmoni yang beralamat di Wisma Hayam Wuruk Lt 5 Unit 55 Jalan Hayam Wuruk No. 8 Jakarta Pusat, kemudian sesuai didalilkan Penggugat akhirnya dilelang pada tanggal 12 Agustus 2011 sesuai Berita Acara Pemegang Lelang No. 018/BLM/II/2011 yang dikeluarkan Turut Tergugat IV.

Menimbang, bahwa sebagai pemenang lelang adalah Turut Tergugat I sesuai Berita Acara Pemenang lelang, selanjutnya tanah SHGB No. 5516 dibeli oleh Penggugat sesuai bukti P-2 berupa akta jual beli No. 27/2015 yang dibuat dihadapan Notaris Bambang Heryanto SH Notaris di Jakarta (Bukti P-2) hal tersebut juga dikuatkan oleh saksi H. Bambang Heryanto. SH yang memberikan keterangan dipersidangan, bahwa ketika penandatanganan akta jual beli tanah SHGB No. 5516/Tugu Utara, baik penjual maupun pembeli hadir dan berkas-berkas telah lengkap sehingga pembuatan akta jual beli telah memenuhi syarat serta sah menurut hukum sehingga SHGB No. 5516/Tugu Utara telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan Tergugat berupa T-1 yaitu berupa surat keterangan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat V yang isinya antara lain bahwa SHGB No.5516 (objek sengketa) telah beralih kepemilikannya dari Aloy Rahmat kepada Dilip Rupo Chugani, kemudian beralih kepada Penggugat Muhamad Ali Akbar.

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-5 dan T-6 merupakan surat klarifikasi tentang telah terjadinya lelang dan Risalah lelang, yang berarti memperkuat telah terjadinya peralihan/kepemilikan atas objek sengketa.

Hal 68 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pihak Tergugat membantah tentang keabsahan cessie yang terjadi, dengan alasan Tergugat tidak diberitahu dan tidak memberikan persetujuan secara tertulis, namun Majelis berpendapat bahwa pemberitahuan dimaksud merupakan kewajiban dari pemegang hak tanggungan dalam hal ini Turut Tergugat III dan hal tersebut tidak dapat menyebabkan tidak sahnya cessie, karena ternyata proses-proses lelang dan balik nama atas SHGB No. 5516/Tugu Utara telah terjadi dan pemegang hak atas objek sengketa tersebut adalah Penggugat.

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah mengajukan seorang ahli yaitu Atja Sonjaja yang antara lain menerangkan bahwa jika terjadi cessie maka harus diberitahukan kepada yang berhutang.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini faktanya hutang Tergugat telah macet sehingga objek hak tanggungan menjadi hak dari pemegang hak tanggungan Turut Tergugat III sehingga menjadi hak dari pemegang hak tanggunganlah untuk mengalihkan piutang tersebut dan seandainya diharuskan memberitahu dan minta persetujuan tertulis dari Tergugat, maka belum tentu disetujui oleh Tergugat sehingga dapat menghambat pelunasan hutang terhadap kreditur (Turut Tergugat III). Demikian juga keterangan saksi dari pihak Tergugat yaitu saksi Nurjaman dan saksi Jacob Cobis, kedua saksi tersebut antara lain hanya menerangkan bahwa tanah objek sengketa setahu para saksi adalah dimiliki Tergugat dan sampai saat ini masih dikuasai oleh Tergugat, namun para saksi tidak tahu kalau tanah tersebut telah dijadikan jaminan kredit yang macet dan telah beralih kepemilikannya, oleh karena itu keterangan saksi-saksi dan keterangan ahli tersebut tidak dapat mematahkan dalil Penggugat tentang sahnya kepemilikan atas tanah objek sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut telah dapat dibuktikan pokok sengketa angka 1 (satu) bahwa "benar tanah objek sengketa sebagaimana dalam sertifikat HGB No. 5516/Tugu Utara seluas 2.318 m2 pemilik sahnya adalah Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti-bukti dari bukti T-3a sampai dengan bukti T-34 setelah Majelis memperhatikan, merupakan bukti antara lain berupa surat-surat permintaan klarifikasi bukti-bukti pengiriman surat, surat konfirmasi, SPT Pajak, PBB serta bukti-bukti lain yang tidak perlu diperinci yang semuanya tidak dapat mematahkan dalil Penggugat tentang keabsahan kepemilikan atas objek sengketa bagi Penggugat, demikian juga keterangan saksi-saksi dan ahli juga tidak dapat mematahkan hak Penggugat atas kepemilikan atas objek sengketa.

Hal 69 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa angka 2 yaitu :

A.d.2 : Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum menguasai secara tanpa hak atas objek sengketa.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis akan menguraikan tentang apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara mengatakan bahwa. "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 1365 KUHPerdara suatu perbuatan melanggar hukum harus memenuhi syarat –syarat antara lain :

1. Adanya perbuatan melawan hukum.
2. Adanya kesalahan dari sipelaku.
3. Adanya kerugian bagi korban.
4. Adanya hubungan antara perbuatan dengan kerugian.

Menimbang, bahwa oleh karena ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara tidak menentukan secara tegas, apakah yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum, maka kita harus melihat dalam praktek peradilan/ Yurisprudensi maupun pendapat para sarjana hukum.

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi berdasarkan putusan dalam perkara Linder Boun- Cotton di Negeri Belanda, Hoge Raad 31 Januari 1919, maka pengertian melawan hukum (Onrecht matigedaad) telah ditentukan 4 (empat) kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku.
2. Melanggar hak Subjektif orang lain.
3. Melanggar kaidah tata susila.
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan terdahulu bahwa Tergugat mempunyai hutang kepada Turut Tergugat III dengan jaminan tanah objek sengketa, dan ternyata Tergugat tidak mampu membayar hutangnya sehingga termasuk kredit macet, sehingga tanah jaminan berupa tanah SHGB No. 5561/Tugu Utara telah berakhir kepemilikannya menjadi milik Penggugat.

Hal 70 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa, namun dalam kenyataannya baik berdasarkan dalil Penggugat yang tidak dibantah oleh Tergugat manapun berdasarkan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa oleh Majelis Hakim dalam perkara ini, ternyata Tergugat tetap menguasai tanah objek sengketa yang dimanfaatkan untuk usaha yaitu untuk lahan parkir, lahan usaha serta untuk lalu lintas kendaraan angkutan yang merupakan usaha/bisnis dari Tergugat.

Menimbang, bahwa dengan kenyataan bahwa Tergugat mempunyai hutang yang tidak mampu membayar kemudian tanah jaminan telah beralih kepada orang lain dalam hal ini Penggugat, namun Tergugat tetap menguasai tanah yang telah sah menjadi milik Penggugat walaupun telah diberi peringatan-peringatan, maka perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat serta melanggar hak subjektif orang lain dalam hal ini hak Penggugat serta bertentangan dengan azas kepatutan, dengan demikian Tergugat telah tergolong melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu telah terbukti pokok sengketa angka 2 yaitu :

- Benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum menguasai secara tanpa hak tanah objek sengketa.

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan Tergugat yaitu bukti surat T-3a sampai dengan bukti T-34 antara lain berupa surat-surat permintaan klarifikasi, bukti-bukti pengiriman surat-surat bukti surat konfirmasi berupa SPPT Pajak Bumi dan Bangunan serta bukti surat-surat lainnya, setelah Majelis memperhatikan, ternyata baik bukti surat maupun saksi-saksi dan keterangan ahli, maka tidak ada bukti yang dapat mematahkan dalil Penggugat tentang telah terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, oleh karena itu bukti-bukti yang diajukan Tergugat tidak akan dipertimbangkan satu persatu secara terperinci.

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti dari Turut Tergugat V dari Kantor Pertanahan Jakarta Utara yaitu bukti TTV-I sampai dengan bukti TT V-6 yaitu antara lain berupa Buku Tanah HGB No. 5516/Tugu Utara dan Akta Jual Beli No. 27/2015 serta bukti lainnya yang merupakan kelengkapan peralihan hak atas tanah objek sengketa, yang justru bukti-bukti tersebut memperkuat telah terjadinya peralihan hak atas tanah objek sengketa menjadi atas nama Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, sehingga petitum gugatan Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut.

Hal 71 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa Tergugat yang masih tetap menguasai objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena itu, petitum angka 2 (dua) patut dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) tentang permintaan agar Tergugat membayar ganti rugi, sesuai pasal 1365 KUHPerdata bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain maka wajib membayar ganti kerugian.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat yang merupakan pemilik sah tanah objek sengketa namun yang menguasai Tergugat untuk usaha komersial, maka wajar bila Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga petitum angka 3 (tiga) patut dikabulkan sebagian.

Menimbang, bahwa terhadap petitum 4 (empat) karena telah dibuktikan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah objek sengketa, maka patut kiranya Tergugat dihukum untuk mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat, sehingga petitum ini patut dikabulkan.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tidak dilakukan sita jaminan, maka petitum angka 5 (lima) harus ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) tuntutan untuk membayar uang paksa (dwang som) cukup beralasan untuk menjamin agar Tergugat mematuhi perkara ini sebesar Rp. 200.000,-(dua ratus ribu rupiah) perhari karenanya petitum 6 (enam) dikabulkan sebagian.

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) mengenai agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada pelawan, banding ataupun kasasi (Uit Voerbaar Bij Voraad) tidak beralasan dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) agar para Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V terikat untuk mematuhi putusan ini beralasan untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan, gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara, oleh karena itu petitum angka 9 (Sembilan) patut dikabulkan.

Mengingat akan hukum yang berlaku dan Undang-Undang yang bersangkutan, terutama pasal 1365 KUHPerdata dan Pasal-pasal lainnya.

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.

Hal 72 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang dialami Penggugat dengan uang sebesar Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah sesuai sertifikat HGB No. 5516 Kelurahan Tugu Utara Kecamatan Koja Jakarta Utara kepada Penggugat selaku pemilik sah atas tanah tersebut.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
6. Menyatakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V terikat untuk mematuhi putusan ini.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.301.000,-(empat juta tiga ratus ribu rupiah).
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls. I.A. Khusus Jakarta Utara pada hari KAMIS tanggal : 12 April 2018, oleh kami: Drs. TUGIYANTO, Bc.IP, SH., M.Hum., selaku Hakim Ketua Majelis, PINTA ULI BR TARIGAN,S.H. dan AGUS DARWANTA, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS tanggal : 3 Mei 2018, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dan dihadiri oleh JUHRI, SH.sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kls I.A Khusus Jakarta Utara, dihadiri oleh Penggugat atau Kuasanya, tanpa dihadiri Tergugat atau Kuasanya, dan juga tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

PINTA ULI BR TARIGAN,S.H..

Drs. TUGIYANTO, Bc.IP, SH., M.Hum.

AGUS DARWANTA, SH.,

Panitera Pengganti

Hal 73 Putusan No.409/PDT.G/2017/JKT.UTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JUHRI, SH.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 2.150.000,-
4. PNBP Panggilan P	Rp. 5.000,-
5. PNBP Panggilan T	Rp. 30.000,-
6 Sita Jaminan	Rp. -
7. PS	Rp. 2.000.000,-
8 R e d a k s i	Rp. 5.000,-
9 Meterai Putusan	Rp. 6.000,-
J u m l a h	Rp. 4.301.000,-

(empat juta tiga ratus satu ribu rupiah).

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)