



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H.SADELIH**, NIK 3173011206700014, Lahir di Jakarta tanggal 12 Juni 1970, Umur ± 52 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama islam, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jl.H.Mali no.7D RT 010 RW 001, Kelurahan/Desa Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat (WNI). selanjutnya disebut sebagai :  
**PENGGUGAT;**

M e l a w a n :

1. **PT. BANK AMAR INDONESIA, Tbk** yang beralamat di Jl. Basuki Rahmat No.109 Surabaya cq. **PT. BANK AMAR INDONESIA, Tbk** Cabang Jakarta Pusat yang beralamat di Graha Niaga Thamrin lantai 1, Jl. KH. Mas Mansyur, Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT;**
2. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V**, beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No.10 Jakarta Pusat selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dari Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat secara e-court dalam Register Nomor 268 /Pdt.G / 2022/PN Jkt.Brt tanggal 24-06-2022, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan sertifikat hak milik nomor (SHM) 10778 yang terletak di kelurahan Kembangan Utara, kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan surat ukur tanggal 27 / 02/2020 no.03394/Kembangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara/2020, Luas 604 m<sup>2</sup> NIB. 09.03.08.01.13144 atas nama Haji Sadelih/Penggugat, mohon selanjutnya disebut sebagai objek sengketa.

2. Bahwa berdasarkan salinan Akta Pendirian perseroan komanditer C.V. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) Nomor 10 tertanggal 21 Maret 2013 yang dibuat oleh Notaris-PPAT ny. Agustiana Heradi, Sarjana Hukum, sebagaimana telah diubah berdasarkan perubahan akta pemasukan kedalam, keluar dan perubahan anggaran dasar dan perubahan maksud dan tujuan C.V Generasi Bakja Sentosa (CV. GBS) Nomor 01 tertanggal 04 September 2019 yang dibuat oleh Notaris-PPAT ny. Agustiana Heradi, Sarjana Hukum, Penggugat sebagai pesero komanditer.
3. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2022 Penggugat terkejut ketika menerima surat dari Tergugat no. 21.02/Memo-RMD/II/2022 perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi, yang intinya bahwa akan dilakukan lelang atas objek sengketa melalui Turut Tergugat pada hari kamis tanggal 24 maret 2022 dengan batas akhir penawaran pukul 10.00 WIB.
4. Bahwa Penggugat sebagai pesero komanditer CV. GBS tidak pernah menandatangani akta pengajuan hutang atau akta perjanjian kredit di Tergugat terkait objek sengketa yang menjadi agunan kredit di Tergugat.
5. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menyerahkan semua objek sengketa kepada Turut Tergugat untuk dilakukan lelang merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dikarenakan tanpa adanya Surat Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3210.K/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa penjualan objek jaminan tanpa melalui Pengadilan merupakan "Perbuatan Melawan Hukum".
6. Bahwa akibat perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, maka pantas dan layak untuk dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas jaminan kredit/objek sengketa, adapun kerugian yang ditimbulkan meliputi :
  - Kerugian materil yaitu harga limit lelang objek sengketa sebesar Rp. 7.029.800.000.,- (Tujuh milyar dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah).
  - Kerugian immaterial berupa perasaan malu Penggugat kepada keluarga dan karyawannya yang dianggap sebagai orang yang tidak

Halaman 2 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

mau membayar utang, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

7. Bahwa Penggugat ada kekhawatiran terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dan ada tanda-tanda bahwa Tergugat dan Turut Tergugat berusaha untuk mengalihkan objek sengketa milik Penggugat kepada orang lain atau kepada pihak ketiga, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir Beslag*) atas objek sengketa Tanah dan bangunan yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor (SHM) 10778 yang terletak di kelurahan Kembangan Utara, kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan surat ukur tanggal 27/02/2020 no. 03394/Kembangan Utara/2020, Luas 604 m<sup>2</sup> NIB. 09.03.08.01.13144 atas nama Haji Sadelih/Penggugat.
8. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan atas putusan ini maka Tergugat dan Turut Tergugat patut ditetapkan membayar uang paksa/*dwangsom* kepada Penggugat apabila lalai dan/atau tidak memenuhi isi putusan dalam perkara ini yaitu setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai dipenuhi seluruh isi putusan tersebut kepada Penggugat.
9. Bahwa tidak berlebihan pula Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menyatakan dan menetapkan secara hukum terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbar Bij Vooraad*) meskipun Tergugat dan Turut Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya

**Berdasarkan dasar atau alasan-alasan tersebut diatas maka saya mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut :**

## **DALAM PROVISI**

Terlebih dahulu Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat memerintahkan kepada jurusita/jurusita pengganti untuk melaksanakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa Tanah dan bangunan yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor (SHM) 10778 yang terletak di kelurahan Kembangan Utara, kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan surat ukur tanggal 27/02/2020 no. 03394/Kembangan Utara/2020, Luas 604 m<sup>2</sup> NIB. 09.03.08.01.13144 atas nama Haji Sadelih/Penggugat. Karena ada dugaan atas perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat atau pihak lain akan

Halaman 3 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

memindahkan atau mengalihkan objek sengketa milik Penggugat yang dijadikan jaminan di Tergugat selama proses persidangan sampai ada putusan hukum tetap (*incraht*).

## DALAM KONVENSI

### A. PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan sertifikat hak milik nomor (SHM) 10778 yang terletak di kelurahan Kembangan Utara, kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan surat ukur tanggal 27/02/2020 no. 03394/Kembangan Utara/2020, Luas 604 m<sup>2</sup> NIB. 09.03.08.01.13144 atas nama Haji Sadelih/Penggugat
3. Menyatakan secara hukum sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) milik Penggugat tanah dan bangunan yang dikenal dengan sertifikat hak milik nomor (SHM) 10778 yang terletak di kelurahan Kembangan Utara, kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan surat ukur tanggal 27/02/2020 no. 03394/Kembangan Utara/2020, Luas 604 m<sup>2</sup> NIB. 09.03.08.01.13144 atas nama Haji Sadelih/Penggugat
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sebab melakukan lelang atas obyek sengketa tanpa adanya Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
5. Menyatakan batal demi hukum lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa yang akan dilaksanakan pada pada hari Kamis tanggal 24 Maret 2022 melalui Turut Tergugat.
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 7.029.800.000,- (Tujuh milyar dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat secara tunai.
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat secara tunai.
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- ( Satu juta rupiah ) setiap hari akibat keterlambatan melaksanakan isi putusan ini.

Halaman 4 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij Voorad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya
10. Menghukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara.

## B. SUBSIDAIR

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (**Naargoede Justitie Recht Doer**).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya bernama : Dhiyan Utama, S.H.M.H. dan Enver Hajjurrhman, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 21 Maret 2022, sedangkan Tergugat hadir Kuasanya bernama : Johannes Sinaga, S.H., Rendy Widharna, S.H.M.H., Della Regia, S.H. dan Keisha Eastera, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 14 April 2022 dan Turut Tergugat hadir Kuasanya bernama : Anggara Pradnya Widhiantara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 30 Mei 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dan atas persetujuan para pihak telah menunjuk Sdr.SRI SUHARINI, S.H.M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk bertindak sebagai Mediator dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juli 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat, masing-masing telah mengajukan jawaban yang telah dibacakan dan diserahkan dipersidangan tanggal 03 Oktober 2022, sebagai berikut :

### JAWABAN TERGUGAT :

DALAM EKSEPSI

Gugatan Yang Diajukan Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*)

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatan yang diajukannya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diajukan adalah terhadap: "PT Bank Amar Indonesia, Tbk Cabang Jakarta Pusat yang beralamat di Graha Niaga

Halaman 5 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Thamrin lantai 1, Jl. KH. Mas Mansyur, Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat".

Bahwa TERGUGAT benar memiliki Kantor Cabang Jakarta, namun alamat Kantor Cabang Jakarta TERGUGAT adalah di Office Park Thamrin Residences Blok RA. 07-08 Jl. Thamrin Boulevard d/h. Kebon Kacang Raya Jakarta Pusat 10220.

Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, halaman 55, menjelaskan bahwa terdapat beberapa sumber dokumen atau akta yang dapat dijadikan sumber alamat yang sah yaitu:

Bagi perorangan (*physical person*), dapat diambil dari KTP, NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), dan KK (Kartu Keluarga);

Bagi perseroan (*legal entity*), dapat diambil dari NPWP, Anggaran Dasar, Izin Usaha atau dari papan nama.

Bahwa PENGGUGAT secara nyata telah keliru mencantumkan alamat TERGUGAT dalam gugatannya, dimana terdapat perbedaan antara alamat TERGUGAT di dalam gugatan dengan alamat TERGUGAT yang sesungguhnya. Adapun alamat TERGUGAT yang tercantum dalam gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT bukanlah merupakan alamat yang sesuai dengan dokumen resmi atau akta sah menurut hukum.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sangat jelas gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dapat diajukan bantahan dengan alasan memiliki kecacatan formil didalamnya, yang mana hal tersebut telah memengaruhi keabsahan gugatan secara formil dan demi hukum gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT harus dinyatakan salah alamat dan/atau gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Gugatan Yang Diajukan Penggugat Tidak Bermeterai (Cacat Formil)

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatan yang diajukannya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak membubuhkan meterai sebagai salah satu syarat formil sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai.

Bahwa pada Pasal 3 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai berbunyi sebagai berikut:

*"(1) Bea Meterai dikenakan atas:*

*Dokumen yang dibuat sebagai alat untuk menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata; dan*

Halaman 6 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

*Dokumen yang digunakan sebagai alat bukti di pengadilan.*

*Dokumen yang bersifat perdata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:*

*surat perjanjian, surat keterangan, surat pernyataan, atau surat lainnya yang sejenis, beserta rangkainya; .....*"

Bahwa ketentuan pada Pasal 3 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai cukup jelas mengartikan bahwa suatu gugatan perdata merupakan salah satu dokumen yang wajib dikenakan atau dibubuhkan meterai.

Bahwa pada Pasal 21 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai berbunyi sebagai berikut:

*"(1) Pejabat yang berwenang dalam menjalankan tugas atau jabatannya, dilarang:*

*menerima, mempertimbangkan, atau menyimpan Dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 yang Bea Meterainya tidak atau kurang dibayar; .....*"

Bahwa selanjutnya pada Penjelasan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai berbunyi sebagai berikut:

*"..... Pejabat yang berwenang dalam ketentuan ini antara lain hakim, panitera, jurusita, notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, pegawai aparatur sipil negara, anggota Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia, dan pejabat negara. ...."*

Bahwa ketentuan Pasal 21 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai cukup jelas telah melarang suatu gugatan yang tidak bermeterai untuk diterima apalagi untuk dipertimbangkan oleh Hakim dan Panitera, oleh karena itu gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT semestinya sejak awal tidak diterima oleh kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, karena dengan menerima dan mencatatkan gugatan PENGGUGAT pada register perkara Pengadilan Negeri Jakarta Barat merupakan suatu kekeliruan dan bertentangan dengan hukum.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, guna menjamin kepastian hukum dan melaksanakan amanat Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai, maka sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT harus dinyatakan cacat formil dan/atau gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Pengadilan Negeri Jakarta Barat Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara A Quo (Eksepsi Kompetensi Absolut)

Halaman 7 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bahwa pokok perkara hukum yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT sebagaimana disampaikan dalam gugatannya merupakan hal-hal yang berkaitan dengan keputusan badan Tata Usaha Negara, adapun yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT antara lain sebagai berikut:

Pemberitahuan Lelang (*vide* poin 3 gugatan PENGGUGAT); dan

Objek sengketa yang menjadi agunan (*vide* poin 4 gugatan PENGGUGAT).

Bahwa TERGUGAT menyampaikan surat Nomor 21.02/Memo-RMD/III/2022 tertanggal 21 Februari 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi kepada PENGGUGAT dikarenakan adanya amanat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta V sebagaimana tercantum pada poin nomor 3 dalam Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-322/WKN.07/KNL.05/2022 tanggal 15 Februari 2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta V.

Bahwa Sertifikat Hak Milik No.10778/Kembangan yang merupakan objek yang disengketakan oleh PENGGUGAT telah dibebankan dengan hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.1295/2020 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.00322/2021 yang mana keduanya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat.

Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta V dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat merupakan suatu lembaga Tata Usaha Negara, oleh karenanya surat dan/atau dokumen sebagaimana dimaksud pada poin 2 dan 3 diatas merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diartikan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang berbunyi sebagai berikut:

*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."*

Bahwa terhadap segala sengketa yang berkaitan dengan keputusan Tata Usaha Negara harus diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk mengadilinya, hal ini telah ditegaskan dalam Pasal 47 Jo. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 47 UU PTUN:

Halaman 8 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

*"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, menyelesaikan sengketa tata usaha negara".*

Pasal 1 angka 1 UU PTUN:

*"Pengadilan adalah pengadilan tata usaha negara dan pengadilan tinggi tata usaha negara di lingkungan peradilan tata usaha negara".*

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak dapat diperiksa dan/atau diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dikarenakan tidak sesuai dengan kompetensinya. Oleh karena itu, sudah sepatutnya dan cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menerima eksepsi TERGUGAT dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Gugatan Yang Diajukan Penggugat Salah Pihak (*Gemis Aan Hoedanigheid*)

Bahwa tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sesuai Sertifikat Hak Milik No.10778/Kembangan diberikan kepada TERGUGAT sebagai agunan atas utang CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) melalui tanda tangan dan persetujuan dari PENGGUGAT selaku pemilik agunan dan juga pesero komanditer dari CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) sebagaimana tercantum pada perjanjian utang piutang sebagai berikut:

Akta Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan No. 72 tanggal 17 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta;

Akta Perubahan Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan No. 02 tanggal 5 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta;

Bahwa CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) telah lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada TERGUGAT, oleh karenanya TERGUGAT melaksanakan upaya eksekusi terhadap agunan berupa tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sesuai Sertifikat Hak Milik No.10778/Kembangan melalui lelang kepada TURUT TERGUGAT berdasarkan:

Sertifikat Hak Tanggungan No.1295/2020 tanggal 23 Maret 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat; dan

Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.00322/2021 tanggal 21 Januari 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat.

Bahwa proses pengikatan agunan milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT untuk pinjaman perjanjian kredit CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sangat tidak masuk akal apabila PENGGUGAT justru malah

Halaman 9 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

mempermasalahkan mengenai upaya pelaksanaan lelang eksekusi yang sedang dilakukan oleh TERGUGAT tanpa mempermasalahkan kelalaian yang dilakukan oleh CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) kepada TERGUGAT yang merupakan penyebab dilakukannya pelaksanaan lelang eksekusi terhadap agunan milik PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, apabila PENGGUGAT merasa dirugikan akibat adanya pelaksanaan lelang eksekusi terhadap agunan milik PENGGUGAT, maka semestinya gugatan diajukan kepada CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) yang telah merugikan PENGGUGAT akibat kelalaiannya dalam memenuhi kewajibannya atas perjanjian kredit terhadap TERGUGAT. Oleh karena itu, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT demi hukum harus dinyatakan cacat formil dan /atau gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Gugatan Yang Diajukan Penggugat Tidak Terang Dan Isinya Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa selain hal-hal eksepsi sebagaimana yang telah TERGUGAT sampaikan diatas, setelah membaca dan mencermati isi dari gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT pada pokoknya menganggap upaya TERGUGAT dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sesuai Sertifikat Hak Milik No.10778/Kembangan merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

Bahwa PENGGUGAT yang menganggap TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana disampaikan dalam posita dari gugatan PENGGUGAT tidak didasarkan oleh fakta-fakta dan dasar hukum yang jelas dan nyata, adapun PENGGUGAT justru beritikad buruk dengan menyamarkan dan/atau menutup-nutupi fakta-fakta hukum yang sebenarnya.

Bahwa pada faktanya tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sesuai Sertifikat Hak Milik No.10778/Kembangan telah dijamin oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT dan telah dibebankan hak tanggungan sehingga diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan, oleh karenanya TERGUGAT telah memiliki kekuatan hukum untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut.

Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, halaman 515, mengenai *Exceptio Obscuur Libel* mengenai tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan menyatakan bahwa:

Halaman 10 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

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

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka gugatan yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini sangat jelas merupakan gugatan yang tidak terang dan tidak jelas (*Obscuur Libel*). Dan oleh karenanya, sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ont Vankelijk verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa dalil-dalil TERGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan dalam Eksepsi diatas merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan dalil-dalil TERGUGAT dalam Pokok Perkara ini.

Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil, argumen, dan pernyataan yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT di dalam Pokok Perkara ini.

Bahwa benar PENGGUGAT merupakan pemilik hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Ukur tanggal 27 Februari 2020 No. 03394/Kembangan Utara/2020, dengan luas 604 M2 atas nama Haji Sadelih sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 10778/Kembangan.

Bahwa benar PENGGUGAT merupakan pesero komanditer di dalam Perseroan Komanditer CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) berdasarkan Akta Pendirian CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) Nomor 10 tertanggal 21 Maret 2013 yang dibuat oleh Ny. Agustiana Heradi, S.H., Notaris di Banjar sebagaimana telah diubah berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) Nomor 07 tertanggal 23 Juli 2020 yang dibuat oleh Ny. Agustiana Heradi, S.H., Notaris di Banjar.

Bahwa tidak benar dalil poin nomor 4 dasar gugatan PENGGUGAT yang menyatakan PENGGUGAT sebagai pesero komanditer CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) tidak pernah menandatangani akta pengajuan hutang atau akta perjanjian kredit dengan TERGUGAT terkait objek sengketa yang menjadi agunan kredit kepada TERGUGAT adalah MERUPAKAN DALIL YANG SANGAT SESAT dan TIDAK SESUAI DENGAN FAKTANYA.

Halaman 11 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Bahwa pada faktanya PENGGUGAT TELAH MENANDATANGANI PERJANJIAN KREDIT DAN TELAH MENJAMINKAN OBJEK SENGKETA KEPADA TERGUGAT melalui pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam:

Akta Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan No. 72 tanggal 17 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta;

Akta Perubahan Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan No. 02 tanggal 5 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta;

Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 30 tanggal 13 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta; dan

Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 1 tanggal 5 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta.

Bahwa tidak benar dalil poin nomor 5 dasar gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT adalah perbuatan yang melawan hukum, adapun dalil PENGGUGAT tersebut merupakan dalil yang SANGAT KELIRU dan TIDAK BERDASARKAN HUKUM.

Bahwa upaya pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap objek sengketa milik PENGGUGAT melalui TURUT TERGUGAT telah memiliki kekuatan hukum yang timbul berdasarkan sebagai berikut:

Sertifikat Hak Tanggungan No.1295/2020 tanggal 23 Maret 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat; dan

Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.00322/2021 tanggal 21 Januari 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat.

Bahwa TERGUGAT selaku pemegang SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN MEMILIKI HAK DAN KEKUATAN EKSEKUTORIAL YANG SAMA DENGAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP dalam melakukan eksekusi atas objek sengketa milik PENGGUGAT secara parate eksekusi atau secara langsung tanpa memerlukan penetapan Pengadilan, hal ini secara tegas telah dinyatakan dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

*"Pasal 14*

Halaman 12 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

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

....."

Bahwa ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM HARUSLAH MENGANDUNG UNSUR-UNSUR ANTARA LAIN sebagai berikut:

Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum;

Adanya kesalahan;

Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian; dan

Adanya kerugian.

Perihal unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut telah ditegaskan kembali oleh Ahli Hukum J. Satrio dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Undang-undang Bagian Kedua*, halaman 15, menyebutkan bahwa kelima unsur tersebut bersifat kumulatif, sehingga harus terpenuhi secara keseluruhan. APABILA HANYA SALAH SATU UNSUR SAJA YANG TERPENUHI, MAKA PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENJADI TIDAK TERPENUHI.

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tidak mampu menguraikan dalil mengenai perbuatan TERGUGAT yang telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga terbukti jelas dalil poin nomor 5 dasar GUGATAN PENGGUGAT HANYA MENGADA-ADA DENGAN MENGURANGI FAKTA-FAKTA DAN BUKTI-BUKTI YANG ADA untuk menghalang-halangi upaya TERGUGAT dalam memperjuangkan hak TERGUGAT dan untuk mencari keuntungan PENGGUGAT sendiri.

Bahwa TERGUGAT tidak setuju dan keberatan terhadap dalil poin nomor 6 dasar gugatan PENGGUGAT yang memohon ganti rugi kepada TERGUGAT,

Halaman 13 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dimana pada faktanya tidak ada perbuatan TERGUGAT yang dapat dibuktikan telah melanggar ketentuan hukum atau telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. Adapun justru TERGUGAT DENGAN ITIKAD BAIK TELAH BERULANG KALI MENGINGATKAN PENGGUGAT dan CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) yang telah cidera janji (wanprestasi) agar dapat memenuhi kewajiban pembayaran utangnya sesuai yang telah diperjanjikan melalui surat peringatan dan pertemuan,

Bahwa PENGGUGAT dan CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) SELALU MENGABAIKAN PERINGATAN YANG TELAH DISAMPAIKAN OLEH TERGUGAT DAN TETAP MELALAIKAN KEWAJIBANNYA, oleh karenanya TERGUGAT terpaksa melaksanakan upaya eksekusi lelang terhadap objek sengketa milik PENGGUGAT untuk mendapatkan pelunasan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

*"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."*

Bahwa PENGGUGAT selaku pesero komanditer dalam Perseroan Komanditer CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) semestinya ikut serta dalam mengawasi pemenuhan kewajiban utang CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) terhadap TERGUGAT agar objek sengketa miliknya tidak dilakukan eksekusi lelang oleh TERGUGAT, namun PENGGUGAT malahan menuntut ganti rugi kepada TERGUGAT yang justru telah dirugikan oleh cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS). Oleh karenanya, permintaan ganti rugi sebagaimana disampaikan PENGGUGAT pada dalil poin 6 gugatannya menunjukkan ITIKAD BURUK DAN PERBUATAN CURANG YANG HANYA UNTUK MENCARI KEUNTUNGAN PENGGUGAT SENDIRI. Oleh karenanya, TERGUGAT mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara a quo untuk menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang diajukan oleh PENGGUGAT.

Bahwa TERGUGAT tidak setuju dan keberatan terhadap dalil poin nomor 7 dasar gugatan PENGGUGAT yang memohonkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa, dimana jelas pada faktanya:

Halaman 14 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Penguasaan fisik objek sengketa yang dimohonkan oleh PENGGUGAT masih SEPENUHNYA BERADA DALAM PENGUASAAN PENGGUGAT; dan Objek sengketa yang dimohonkan oleh PENGGUGAT TELAH DIJAMINKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT dengan pembebanan hak tanggungan yang sah sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana telah TERGUGAT uraikan sebelumnya.

Bahwa Ahli Hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, halaman 320, menegaskan sebagai berikut:

Pengadilan atau hakim DILARANG MENGABULKAN DAN MELETAKKAN SITA JAMINAN TERHADAP BARANG YANG DIAGUNKAN DAN DIJAMINKAN pada waktu yang bersamaan;

Permohonan SITA TERHADAP BARANG YANG SEDANG DIAGUNKAN HARUS DITOLAK, DEMI MELINDUNGI KEPENTINGAN PIHAK PEMEGANG AGUNAN;

Yang dapat diberikan pengadilan atas permintaan sita tersebut, hanya sebatas sita penyesuaian.

Bahwa lebih lanjut mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*) berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berpendirian tegas pada pokoknya menyatakan bahwa "BARANG-BARANG YANG SUDAH DIJADIKAN JAMINAN UTANG TIDAK DAPAT DIKENAKAN SITA JAMINAN". Oleh karenanya, TERGUGAT mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara a quo untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT.

Bahwa TERGUGAT juga tidak setuju dan keberatan terhadap dalil poin nomor 8 dasar gugatan PENGGUGAT yang memohonkan uang paksa (*dwangsom*) kepada TERGUGAT, adapun pada faktanya dalam perkara ini justru TERGUGAT yang dirugikan akibat kelalaian PENGGUGAT dan cidera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS), maka dengan adanya permohonan ini justru semakin membuat TERGUGAT mengalami kerugian yang berlarut-larut.

Bahwa permohonan uang paksa (*dwangsom*) juga tidak dapat dibenarkan mengingat PENGGUGAT pada pokoknya menuntut pembayaran ganti rugi, sedangkan mengenai uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana diatur pada Pasal 606a *Rechtsverordening* (RV) menyatakan sebagai berikut:

*"sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut,*

Halaman 15 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

*olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”*

Bahwa lebih lanjut mengenai uang paksa (*dwangsom*) dalam penerapannya berdasarkan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 79k/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973 yang pada pokoknya menyatakan: **“DWANGSOM TIDAK DAPAT DITUNTUT BERSAMA–SAMA DENGAN TUNTUTAN MEMBAYAR UANG”**. Oleh karenanya, sepatutnya dan cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menolak permohonan PENGGUGAT.

### DALAM REKONVENSI

Bahwa apa yang TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI telah disampaikan dalam eksepsi dan pokok perkara di atas dianggap termasuk, merupakan bagian, dan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan gugatan rekonsensi ini.

Bahwa PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI selaku pemilik agunan dan juga pesero komanditer dari CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) PADA FAKTANYA TELAH MEMBERIKAN PERSETUJUAN DAN MENJAMINKAN OBJEK SENGKETA MILIKNYA atas perjanjian kredit antara CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) dan TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI sebagaimana tercantum dalam:

Akta Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan Nomor. 72 tanggal 17 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta;

Akta Perubahan Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan Nomor. 02 tanggal 5 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta;

Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 30 tanggal 13 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta; dan

Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 1 tanggal 5 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta.

Bahwa dengan keikutsertaan PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI yang telah memberikan persetujuan dalam perjanjian kredit antara CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) dengan TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI, maka ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) berlaku juga terhadap PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI yang mana ketentuannya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 16 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya"*

Bahwa dengan adanya cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) terhadap setiap atau segala kewajibannya atas perjanjian kredit, maka keadaan cidera janji (wanprestasi) oleh CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) tersebut juga dapat dianggap sebagai bentuk perbuatan kelalaian atau cidera janji (wanprestasi) dari PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSİ terhadap perjanjian kredit berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPer tersebut.

Bahwa TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSİ telah beritikad baik melalui surat peringatan dan pertemuan untuk mengingatkan PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSİ mengenai cidera janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) agar dapat memenuhi kewajiban pembayaran utangnya, namun demikian hal ini tidak pernah diindahkan dan selalu diabaikan juga oleh PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSİ.

Bahwa akibat adanya cidera janji (wanprestasi) terhadap perjanjian kredit, maka sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSİ berhak untuk melakukan upaya eksekusi lelang terhadap objek sengketa milik PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSİ berdasarkan sebagai berikut:

Sertifikat Hak Tanggungan No.1295/2020 tanggal 23 Maret 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat; dan

Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.00322/2021 tanggal 21 Januari 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat.

Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSİ hanya mengada-ada yang tidak sesuai fakta dan tidak berdasarkan hukum, justru dengan adanya perkara ini semakin membuat TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSİ sangat dirugikan dari waktu, tenaga, pikiran, dan juga biaya yang keluar untuk mengurus perkara ini.

Bahwa melihat itikad buruk yang dilakukan oleh PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSİ melalui gugatan perkara ini dan mengingat penguasaan fisik atas objek sengketa sepenuhnya masih dalam penguasaan PENGGUGAT / TERGUGAT REKONVENSİ, maka TERGUGAT / PENGGUGAT REKONVENSİ sangat khawatir PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSİ akan melakukan hal lainnya yang dapat merugikan TERGUGAT / PENGGUGAT REKONVENSİ, oleh karena itu TERGUGAT / PENGGUGAT

Halaman 17 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

REKONVENSI memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap hak atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT / TERGUGAT REKONVENSI, yang terletak di Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Ukur tanggal 27 Februari 2020 No. 03394/Kembangan Utara/2020, dengan luas 604 M2 atas nama Haji Sadelih sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 10778/Kembangan.

Bahwa pada pokoknya melalui gugatan rekonvensi ini TERGUGAT / PENGGUGAT REKONVENSI memohon kepada Pengadilan Negeri untuk menghukum PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI agar mengakui telah menjaminkan objek sengketa milik PENGGUGAT / TERGUGAT REKONVENSI kepada TERGUGAT /PENGGUGAT REKONVENSI dan oleh karenanya PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI harus segera mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa tersebut kepada TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI.

Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang dimiliki oleh TERGUGAT / PENGGUGAT REKONVENSI merupakan bukti otentik yang diperkuat dengan bukti-bukti dan fakta-fakta sebagaimana telah TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI uraikan sebelumnya di atas merupakan bukti yang sah dan diakui oleh hukum, maka demi hukum PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI tidak berhak menahan (menolak menyerahkan) objek yang telah diagunkan kepada TERGUGAT / PENGGUGAT REKONVENSI, sehingga patut dan beralasan TERGUGAT / PENGGUGAT REKONVENSI memohon agar putusan gugatan rekonvensi ini dapat diterima dan dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbare bij voorraad*) meskipun diajukan banding, kasasi atau upaya hukum lainnya agar TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI mendapatkan kepastian hukum dan menjamin pelunasan utang yang merupakan hak yang semestinya diterima oleh TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI.

### PETITUM/PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal yang TERGUGAT telah uraikan diatas, maka selanjutnya TERGUGAT memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili Perkara ini dapat berkenan untuk memberikan Amar Putusan sebagai berikut:

### MENGADILI

Dalam Provisi:

Halaman 18 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menolak Permohonan Provisi PENGGUGAT.

Dalam Eksepsi:

Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;

Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

Dalam Rekonvensi:

Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi TERGUGAT / PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya.

Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan No. 72 tanggal 17 Desember 2019, Akta Perubahan Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan No. 02 tanggal 5 Januari 2021, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 30/2020 tanggal 13 Februari 2020, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 01/2021 tanggal 5 Januari 2020, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 63/2020 tanggal 12 Maret 2020, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 07/2021 tanggal 13 Januari 2021.

Menyatakan PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan wanprestasi.

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Ukur tanggal 27 Februari 2020 No. 03394/Kembangan Utara/2020, dengan luas 604 M2 atas nama Haji Sadelih sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 10778/Kembangan.

Menghukum PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya perkara.

ATAU Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, maka mohon kiranya menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

**JAWABAN TURUT TERGUGAT ;**

**POKOK PERMASALAHAN**

1. Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat keberatan atas rencana pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.: 10778/Kembangan Utara atas nama Penggugat, terletak di Jl.

Halaman 19 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembangan Baru No. 21 RT 004 RW 003 Kel. Kembangan Utara, Kec. Kembangan, Jakarta Barat, dengan alasan bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani akta pengajuan utang atau akta perjanjian kredit pada PT Bank Amar Indonesia Tbk (Tergugat).

2. Bahwa ditariknya Turut Tergugat ke dalam perkara ini adalah karena menurut Penggugat, Tergugat telah menyerahkan semua objek sengketa kepada Turut Tergugat untuk dilakukan lelang tanpa adanya penetapan dari Ketua Pengadilan sehingga mengakibatkan adanya kerugian bagi Penggugat.
3. Bahwa oleh karena itu, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menyatakan batal demi hukum lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 24 Maret 2022 melalui Turut Tergugat, serta menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil senilai Rp7.029.800.000 (tujuh milyar dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah) dan immateriil senilai Rp1.000.000.000 (satu milyar rupiah) secara tunai.

## TANGGAPAN TURUT TERGUGAT ATAS DALIL-DALIL PENGGUGAT

### I. DALAM PROVISI

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak permohonan provisi Penggugat yang meminta Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar melakukan sita jaminan terlebih dahulu terhadap objek sengketa agar tidak berpindah tangan pada orang lain atau pihak ketiga.
2. Bahwa permohonan provisi Penggugat tersebut adalah merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum karena barang tersebut menjadi jaminan utang Tergugat II (debitur), sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berbunyi "**Barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan/conservatoir beslag**", maka permohonan provisi Penggugat tersebut haruslah ditolak.
3. Bahwa selain itu juga, sampai dengan saat ini permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa dimaksud belum ada sehingga belum ada pula perpindahan hak atas objek sengketa dari Penggugat kepada orang lain/pihak ketiga.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, kiranya dapat dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh

Halaman 20 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Penggugat atas objek sengketa dalam perkara *a quo* dan dengan demikian, tuntutan provisi Para Penguat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaad*).

## II. DALAM EKSEPSI

5. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penguat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penguat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.

### Eksepsi Gugatan Prematur

6. Bahwa dalam gugatannya, Penguat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menyatakan batal demi hukum lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 24 Maret 2022 melalui Turut Tergugat.
7. Bahwa dapat Turut Tergugat tegaskan, lelang yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 24 Maret 2022 tersebut tidak pernah ada mengingat rencana pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang KPNL Jakarta V sesuai Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Reg Batal-69/29/2022 tanggal 24 Maret 2022 dikarenakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak ada. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa terhadap objek sengketa perkara *a quo* belum terdapat akibat hukum apapun.
8. Bahwa oleh karena penjualan melalui lelang dimaksud dibatalkan dan tidak pernah ada, hal ini menyebabkan gugatan Penguat yang memohon untuk membatalkan pelelangan adalah terlalu dini (prematuur) untuk diajukan, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penguat prematur dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaad*).

### Eksepsi Gugatan Kabur

9. Bahwa dalam gugatannya Penguat mengajukan gugatan *a quo* sebagai bentuk sanggahan atas rencana pelaksanaan lelang objek sengketa yang pada saat Penguat mengajukan gugatan, lelang tersebut belum dilaksanakan.
10. Bahwa ditariknya Turut Tergugat ke dalam perkara ini adalah karena menurut Penguat, Tergugat telah menyerahkan semua objek

Halaman 21 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sengketa kepada Turut Tergugat untuk dilakukan lelang tanpa adanya penetapan dari Ketua Pengadilan sehingga mengakibatkan adanya kerugian bagi Penggugat.

11. Bahwa persangkaan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) harus memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*), namun ternyata di dalam gugatannya, Penggugat tidak mampu merumuskan dan menjelaskan tindakan seperti apa dan bagaimana yang telah dilakukan Turut Tergugat sehingga disangkakan menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Dengan demikian jelas dalil/alasan Penggugat tersebut hanya merupakan asumsi dan persangkaan Penggugat semata tanpa didasari atas fakta hukum, dan tidak memenuhi syarat formil gugatan, dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*);

12. Bahwa selain itu juga, salah satu syarat pengajuan gugatan adalah harus terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan pihak yang digugat, sedangkan mengingat pelaksanaan lelang dimaksud telah dibatalkan, belum terdapat akibat hukum apapun yang muncul terhadap objek sengketa, sehingga dengan demikian belum terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat.

13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka gugatan yang demikian jelas-jelas merupakan gugatan yang sangat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### III. DALAM POKOK PERKARA

14. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

15. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah menyerahkan semua objek sengketa kepada Turut Tergugat untuk dilakukan lelang tanpa adanya penetapan dari Ketua Pengadilan sehingga merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan adanya kerugian bagi Penggugat.

16. Bahwa dapat Turut Tergugat jelaskan bahwa pelelangan yang rencananya dilakukan oleh Turut Tergugat adalah Lelang Eksekusi

Halaman 22 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

17. Bahwa oleh karena Penggugat tidak lancar dalam membayar angsuran kreditnya dan menjadi kredit macet, maka sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh UUHT, kreditur (Tergugat) selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan debitur (Penggugat).
18. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 6 UUHT, yang dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie. Dengan demikian, PT Bank Amar Indonesia Tbk. *in casu* Tergugat selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.
19. Bahwa selain itu juga, eksekusi Lelang Hak Tanggungan tidak semata-mata harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan (melalui titel eksekutorial) tetapi dapat juga dilaksanakan oleh pemegang hak tanggungan berdasarkan ketentuan pasal 6 UUHT dan lelang eksekusi terhadap tanah objek sengketa merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan yang di berikan oleh UUHT sehingga tidak memerlukan surat penetapan dari Ketua Pengadilan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.
20. Bahwa dapat Turut Tergugat tegaskan kembali, lelang yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 24 Maret 2022 tersebut tidak pernah ada mengingat rencana pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang KPKNL Jakarta V sesuai Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Reg Batal-69/29/2022 tanggal 24 Maret 2022 dikarenakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak ada. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa terhadap objek sengketa perkara *a quo* belum terjadi peralihan kepemilikan sehingga belum terdapat akibat hukum apapun.
21. Bahwa dikarenakan terhadap objek sengketa perkara *a quo* belum terdapat akibat hukum apapun, maka belum terdapat pula peralihan hak atas objek sengketa *a quo*. Oleh karena itu, permohonan Penggugat yang menyatakan segala peralihan hak atas objek

Halaman 23 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sengketa adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat tidak terpenuhi.

### Tanggapan Terhadap Tuntutan Ganti Rugi

22. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil/alasan yang diajukan oleh Penggugat pada posita nomor 6 halaman 3 dan petitum nomor 6 dan 7 halaman 5 dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat wajib membayar ganti rugi materiil senilai Rp7.029.800.000 (tujuh milyar dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah) dan immateriil senilai Rp1.000.000.000 (satu milyar rupiah) secara tunai.

23. Bahwa dalil/alasan tersebut tidak benar dan tidak didasari hukum sama sekali karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

24. Bahwa berdasarkan pada dalil/alasan tersebut di atas, dikarenakan Para Penggugat tidak dapat menunjukkan, apalagi membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat. Oleh karena itu terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

25. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam surat gugatannya karena dalil-dalil tersebut sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan hukum serta sangat mengada-ada sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

### Tanggapan Terhadap Permohonan Putusan Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad)

26. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita halaman 4 angka 9 dan petitum halaman 5 angka 9 yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*).

27. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak relevan karena secara formal maupun materiil gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat untuk dapat dijatuhkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad*. Maka dalil yang

Halaman 24 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

memohon untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*) oleh Penggugat, harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

28. Bahwa selain itu, permohonan Penggugat tersebut sama sekali tidak memenuhi persyaratan kumulatif sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR yakni:

- a. Gugatan didasarkan atas surat otentik atau tulisan di bawah tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan hukum;
- b. Ada putusan pengadilan sebelumnya yang telah berkekuatan hukum tetap yang menguntungkan Penggugat dan ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
- c. Ada gugatan provisional yang dikabulkan;
- d. Dalam sengketa-sengketa *bezitrecht*.

29. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara agar dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Penggugat ada bantahan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*), sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

### **DALAM PROVISI:**

Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

### **DALAM EKSEPSI:**

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan patut diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Halaman 25 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik yang telah dibacakan dan diserahkan dipersidangan pada tanggal 10 Oktober 2022, dan atas Replik tersebut Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan Duplik yang dibacakan dan diserahkan dipersidangan pada tanggal 26 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut, dan untuk itu Tergugat telah melampirkan bukti awal yang telah diberi meterai cukup serta dicocokkan sesuai dengan aslinya, berupa :

#### **Bukti Awal Tergugat :**

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit dengan Pemberian Jaminan, diberi tanda bukti awal T -1
2. Fotokopi Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan diberi tanda bukti awal T-2;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili secara absolut tersebut, Penggugat tidak mengajukan bukti awal;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang Kompetensi Absolut, oleh Majelis Hakim telah dijatuhkan Putusan Sela tertanggal 05 Desember 2022 yang amarnya sebagai berikut:

#### **MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo ;
3. Memerintahkan persidangan pemeriksaan perkara aquo dilanjutkan ;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tentang Kompetensi Absolut dinyatakan ditolak, maka persidangan dilanjutkan dengan acara pembuktian dari Para Pihak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang berupa Foto copy surat-surat yang telah bermeterai cukup;

- 1.P-1. Print Out Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 10778 atas nama pemilik H. Sadelih yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat.
- 2.P-2. Print Out Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi

Halaman 26 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor.21.02/Memo-RMD/II/2022 Tertanggal 21 Februari 2022

yang dikirimkan oleh Amar Bank (Penggugat)

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat telah legalisir dan diberi materai secukupnya tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Kuasa Tergugat menyerahkan bukti surat yang berupa foto copy yang telah dilegalisir serta bermaterai cukup terdiri dari:

1. T.-1. Foto copy dari copy Akta Pemasukan Kedalam, Keluar, Dan Perubahan Anggaran Dasar Dan Perubahan Maksud Dan Tujuan C.V. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) Nomor 01 tertanggal 4 September 2019 yang dibuat oleh Ny. Agustiana Heradi, S.H., Notaris di Banjar ;
2. T.-2. Foto copy dari copy Akta Perubahan Anggaran Dasar C.V. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) Nomor 07 tertanggal 23 Juli 2020 yang dibuat oleh Ny. Agustiana Heradi, S.H., Notaris di Banjar;
3. T.-3. Foto copy Akta Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan No. 72 tanggal 17 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris di Jakarta;
4. T.-4. Foto copy Akta Perubahan Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan No. 02 tanggal 5 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Setiawan, S.H., Notaris di Jakarta;
5. T.-5. Foto dari Print Out akad kredit C.V. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) tanggal 17 Desember 2019;
6. T.-6. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 10778/Kembangan tertanggal 9 Maret 2020;
7. T.-7. Foto copy Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 30 tanggal 13 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta;
8. T.-8. Foto copy Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 1 tanggal 5 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta;
9. T.-9. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 63 tanggal 12 Maret 2020 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta;
10. T.-10. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 07 tanggal 13 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Setiawan, S.H., Notaris-PPAT di Jakarta;

Halaman 27 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

11.T-11. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.1295/2020 tanggal 23 Maret 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat;

12.T-12. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 0032 2/2021 Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat tanggal 21 Januari 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat;

13.T-13. Foto copy Surat Pernyataan C.V. Generasi Bagja Sentosa ( C. V. GBS) tanggal 5 Januari 2021;

14.T-14. Foto copy Surat Pernyataan C.V. Generasi Bagja Sentosa (C.V. GBS) tanggal 5 Januari 2021;

15.T-15. Foto copy dari copy Salinan Peringatan 1 tanggal 21 September 2021;

16.T-16. Foto copy dari copy Surat Peringatan 2 tanggal 6 Oktober 2021;

17.T-17. Foto copy dari copy Surat Peringatan 3 tanggal 13 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat telah legalisir dan diberi materai secukupnya serta disesuaikan dengan aslinya kecuali T.-1 dan T.-2, T-5, T-15, T-16, T-17 tanpa asli;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Kuasa Turut Tergugat menyerahkan bukti surat yang berupa foto copy yang telah dilegalisir serta bermaterai cukup terdiri dari:

1. TT-1 Foto copy Surat No.12.01/RMD//2022 tanggal 12 Januari 2022 hal Permohonan Lelang Eksekusi berdasarkan pelaksana Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 dan permintaan penerbitan SKPT;
2. TT.-2. Foto copy dari copy Akta Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan No. 72 tanggal 17 Desember 2019;
3. TT-3. Foto copy dari copy Akta Perubahan Perjanjian Kredit dengan pemberian Jaminan No.02 tanggal 5 Januari 2021;
4. TT-4. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor : 01295/2020 tanggal 23 Maret 2020;
5. TT-5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan peringkat kedua Nomor : 00322/2021 tanggal 21 Januari 2021;
6. TT-6. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 10778/Kel.Kembangan Utara tanggal 9 Maret 2020;
7. TT-7. Foto copy Akta pemberian Hak Tanggungan Nomor :63/2020 tanggal 12 Maret 2020;
8. TT-8. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 07/2021 tanggal 13 Januari 2021;

Halaman 28 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

9. TT-9. Foto copy Surat No.024/AMAR/SE-BB/IX/2021 tanggal 21 September 2021 hal Surat Peringatan 1 ;
- 10.TT-10. Foto copy Surat No.006/AMAR/SE-BB/X/2021 tanggal 6 Oktober 2021 hal Surat Peringatan 2.;
- 11.TT-11. Foto copy Surat No.010/AMAR/SE-BB/X/2021 tanggal 31 Oktober 2021 hal Surat Peringatan 3;
- 12.TT-12. Foto copy Surat No. 21.02/Memo-RMD/II/2022 tanggal 21 Februari 2022;
- 13.TT-13. Foto copy Surat Pernyataan No.12.01/MEMO/RMD/II/2022 tanggal 12 Januari 2022;
- 14.TT-14. Foto copy Surat Pernyataan Wanprestasi tanggal 12 Januari 2022;
- 15.TT-15. Foto copy Surat Kepala KPKNL Jakarta V No.S-322 / WKN. 07/KNL.05/2022 tanggal 15 Februari 2022 hal Penetapan Hari/Tanggal lelang PT Bank Amar Indonesia (Deb: CV Generasi Bagja Sentosa, No. Surat: 12.01/RMD/II/2022);
- 16.TT-16. Foto copy Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 10 Maret 2022;
- 17.TT-17. Foto copy Surat Pernyataan Pembatalan Lelang REG Batal -69/29/2022;
- 18.TT-18. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 23 Februari 2022;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat telah legalisir dan diberi materai secukupnya serta disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti TT-2, TT-3 dan TT-4;

Menimbang, bahwa di samping mengajukan surat-surat bukti, Para Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi- saksi sebagai berikut:

1. **A. Kurniawan Sayfrizal**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi adalah teman baik Penggugat ;
  - Bahwa saksi menjelaskan perihal kronologi diambilnya Sertifikat Hak Milik Nomor 10778 yaitu dimulai dari niat Penggugat untuk balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 10778 dari atas nama Orang Tua Penggugat menjadi atas nama Penggugat dengan persetujuan saudara – saudara kandungnya;
  - Bahwa Penggugat meminta Bahrn untuk mengurus balik nama objek A quo;

Halaman 29 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa selang beberapa bulan Bahrin meminta Penggugat untuk hadir di sebuah ruko dengan janji hanya untuk penandatanganan serah terima Sertifikat Hak Milik Nomor 10778 yang sudah dibalik nama menjadi nama Penggugat;
  - Bahwa setelah Penandatanganan tersebut Penggugat menceritakan pada saksi telah menandatangani berbagai surat – surat;
  - Bahwa Penggugat tidak pernah menceritakan perihal jaminan pada saksi;
  - Bahwa setahun setelah Penandatanganan tersebut SHM Objek a quo tidak pernah diberikan pada Penggugat.
  - Bahwa akhirnya Petugas dari Bank Amar mendatangi Penggugat untuk menyampaikan perihal lelang.
  - Bahwa saksi menjelaskan Penggugat tidak pernah mengenal dan mendapat keuntungan apapun dari CV Bagja Sentosa;
2. **Dian Arisandi**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi menjelaskan diatas Tanah Objek a quo telah berdiri Yayasan Pendidikan yang diatasnamakan Istri Penggugat.
  - Bahwa saksi mengetahui perihal undangan pertemuan di sebuah ruko yang bernama Ruko Palm.
  - Bahwa saksi mengetahui Penggugat datang ke Pertemuan tersebut hanya untuk Pengambilan SHM Objek A quo yang telah dibalik nama kepada Penggugat.
  - Bahwa saksi mengetahui Penggugat tidak mengenal CV Generasi Bagja Sentosa.
  - Bahwa saksi mengetahui tidak adanya niatan dari Penggugat untuk menjaminkan tanah objek a quo.
  - Bahwa saksi mengetahui hingga hari ini Sertifikat Hak Milik No 10778 tersebut tidak pernah diserahkan Kembali pada Penggugat.

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak dalam perkara ini masing-masing telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk hal-hal sebagaimana tertuang dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa para pihak yang berperkara menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan dan memohon putusan;

## TENTANG HUKUMNYA

Halaman 30 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah

sebagaimana tersebut diatas;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari Jawaban yang dijukan oleh tergugat dan Turut Tergugat ternyata telah mengajukan Eksepsi –eksepsinya sebagai berikut;

### 1. Gugatan Penggugat salah alamat.

Menimbang, bahwa menurut Tergugat dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat alamat Tergugat tidak sesuai dengan alamat yang semestinya yaitu di Office Park Thamrin Residences Blok RA. 07-08 Jln. Thamrin Boulevard d/h Kebon Kacang Raya Jakarta Pusat 10220;

Menimbang, bahwa walaupun faktanya Penggugat dalam Gugatan yang diajukan alamat Tergugat tidak sesuai dengan alamat yang tertuang dalam gugatannya akan tetapi menurut Majelis Hakim faktanya tergugat telah hadir dan selanjutnya telah menggunakan haknya dalam persidangan sehingga hal ini menurut Majelis Hakim tidak menjadikan gugatan penggugat eror in persona dan eksepsi ini haruslah ditolak;

### 2. Gugatan Yang diajukan Penggugat Tidak Bermeterai (cacat formil)

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi ini Tergugat menyatakan kalau Gugatan dari Penggugat tidak bermeterai sehingga tidak memenuhi sala satu syarat yang diamanatkan dalam undang-undang nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea meterai sebagaimana diubah dengan Undang-undanh nomor 10 tahun 2020 tentang Bea meterai dimana menurut Tergugat suatu Gugatan perdata merupakan dokumen yang wajib dibubuhi meterai;

Menimbang, bahwa Majelis hakim setelah mempelajari dan meneliti Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang berada dalam berkas perkara ternyata dalam gugatan tersebut telah dibubuhi meterai, sedangkan gugatan yang diterima Tergugat tidak wajib harus dibubuhi meterai sehingga menurut Majelis Hakim Eksepsi ini harus ditolak;

### 3. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat salah pihak (Gemis Aan Hoedaigheid).

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Tergugat menyatakan seharusnya Gugatan dari Penggugat harus ditujukan kepada kepada CV Generasi Bagja Sentosa yang telah merugikan Penggugat akibat kelalaiannya dalam memenuhi kewajiban kredit kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Eksepsi ini telah menyangkut mengenai pokok perkara sehingga harus dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara dengan terlebih dahulu mempelajari

Halaman 31 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bukti-bukti dari para pihak dan dengan demikian eksepsi ini harus pula ditolak;

4. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak terang dan isinya tidak jelas (obscuur libel) atau menurut Turut Tergugat Gugatan Penggugat Kabur;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat dalam eksepsi ini menyatakan kalau Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Posita Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada fakta-fakta dan dasar hukum yang jelas sedangkan menurut Turut Tergugat dalam eksepsi ini menyatakan kalau Penggugat tidak mampu merumuskan tindakan seperti apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat sehingga dikatakan atau disangkakan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ternyata Penggugat dalam posita poin 5. Menyatakan kalau yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat adalah berupa Perbuatan Tergugat yang telah menyerahkan semua objek sengketa kepada Turut Tergugat agar supaya dilakukan Lelang, karena perbuatan tersebut tanpa adanya atau disertai dengan Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dimana menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI nomor 3210.K/Pdt/1984 menyatakan perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim hal seperti ini harus dipertimbangkan lebih jauh bersama-sama dengan pokok perkara nanti apakah perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum akan ditentukan setelah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, sehingga dengan demikian eksepsi ini harus ditolak;

5. Gugatan Penggugat Prematur.

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Turut Tergugat menyatakan kalau dalam gugatan Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan batal demi hukum lelang Eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa yang akan dilaksanakan pada tanggal 24 Maret 2022 melalui Turut Tergugat padahal kenyataannya lelang eksekusi tidak pernah ada, sehingga menurut Turut Tergugat terhadap objek sengketa perkara a quo belum ada akibat hukum apapun sehingga hal ini menyebabkan gugatan Penggugat menjadi Prematur;

Halaman 32 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa Gugatan dari Penggugat ini intinya adalah mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena telah menyerahkan objek sengketa kepada Turut Tergugat untuk dilelang tanpa adanya surat Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri hingga menyebabkan Penggugat menuntut ganti rugi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim ternyata yang dituntut oleh Penggugat adalah mengenai Perbuatan Tergugat yang menyerahkan objek sengketa kepada Turut Tergugat untuk dilelang tanpa adanya surat penetapan dari ketua Pengadilan soal nanti apakah lelang tersebut tidak pernah ada menurut Majelis Hakim tidak akan menjadikan Gugatan Penggugat ini Prematur, sehingga dengan demikian Eksepsi ini harus pula ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA.**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari Gugatan dari Penggugat kemudian berpendapat kalau Gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan kalau Penggugat memiliki tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak milik (SHM) nomor 10778 yang terletak di Kelurahan Kembangan utara Kecamatan Kembangan Kota Admibnisterasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta yang menjadi objek perkara dimana pada Tanggal 14 Maret 2022 Penggugat menerima surat dari Tergugat yang isinya menyatakan kalau akan dilakukan lelang atas tanah yang menjadi objek sengketa melalui Turut Tergugat pada hari Kamis tanggal 24 Maret 2022 padahal Penggugat sebagai Pesero Komanditer pada CV GBS ( CV Generasi Bagja Sentosa) tidak pernah menanda tangani akta pengajuan hutang atau akta perjanjian kredit dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Gugatan Penggugat menyatakan kalau Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan cara telah menyerahkan semua Objek sengketa kepada Turut Tergugat untuk dilakukan lelang tanpa adanya surat Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu kerugian Materil sebesar Rp.7.029.800.000,- ( tujuh Milyar dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa dipihak lain Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan kalau memang benar Penggugat adalah sebagai Pesero Komanditer dari CV Generasi Bagja Sentosa dan juga adalah sebagai pemilik tanah dan bangunan yang berupa Sertifikat Hak Milik No. 10778/Kembangan akan tetapi tidak benar kalau Penggugat sebagai Pesero

Halaman 33 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Komanditer CV. Generasi Bagja Sentosa (CV. GBS) tidak pernah menandatangani akta pengajuan hutang atau akta perjanjian kredit dengan Tergugat terkait objek sengketa yang menjadi agunan kepada Tergugat yaitu berupa :

- a. Akta Perjanjian Kredit dengan pemberian jaminan No. 72 tanggal 17 Desember 2019;
- b. Akta Perubahan Perjanjian Kredit dengan pemberian Jaminan No. 02 tanggal 5 Januari 2021;
- c. Akta Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan No. 30 tanggal 13 Februari 2020;
- d. Akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan No. 1 tanggal 5 Januari 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat juga menyatakan dalam jawabannya kalau upaya pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat terhadap objek sengketa melalui Turut Tergugat bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena dilakukan akibat dari adanya Sertifikat Hak Tanggungan No. 1295/2020 tanggal 23 Maret 2020 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 00322/2021 tanggal 21 Januari 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat dimana Tergugat sebagai pemegang Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai hak dan kekuatan Eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk melakukan eksekusi atas objek sengketa secara parate eksekusi atau secara langsung tanpa memerlukan Penetapan Pengadilan sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam Jawabannya pada pokoknya juga menyatakan karena Pengugat tidak lancar dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit sehingga menjadi kredit macet, maka Tergugat sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 yaitu Tergugat sebagai Kreditor Hak Tanggungan berhak menjual barang melalui pelelangan umum tanpa persetujuan Debitur (Penggugat) dan juga tidak memerlukan Penetapan Ketua Pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas lalu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Tuntutan atau Petitum-Petitum yang diajukan oleh Penggugat;

**DALAM PROVISI.**

Menimbang, bahwa dalam provisi ini Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat melaksanakan Sita Jaminan terhadap tanah

Halaman 34 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10778 yang terletak di Kelurahan Kembangan Utara Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta, berdsarkan surat ukur tanggal 27 Februari 2020 No. 03394/Kembangan Utara, luas 604 m2 atas nama Haji Sadelih/Penggugat dengan alasan karena ada dugaan Tergugat dan Turut Tergugat atau pihak lain akan memindahkan atau mengalihkan objek sengketa milik Penggugat yang dijadikan Jaminan di Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi ini Majelis Hakim sepakat dengan alasan Tergugat dalam Jawabannya yang menyatakan tidak setuju dengan tuntutan provisi ini karena selain objek sengketa berada dalam penguasaan Penggugat juga Terhadap benda yang dijaminakan menurut Majelis Hakim tidak dapat diletakan Sita Jaminan ( Yurisprudensi MA Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985), sehingga dengan demikian Tuntutan Provisi dari Penggugat ini haruslah ditolak;

### DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat yang meminta agar Penggugat dinyatakan atau merupahkan pemilik atas tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 10778 yang terletak di Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta menurut Majelis Hakim oleh karena yang menjadi dasar tuntutan Penggugat dalam perkara ini adalah mengenai adanya Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat akibat akan melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim tidak penting atau tidak ada urgensinya lagi untuk menentukan kepemilikan tanah tersebut, sehingga dengan demikian tuntutan ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjtnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai tuntutan Penggugat yang meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara sebab melakukan lelang atas objek sengketa tanpa adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim akan mem pertimbangkan mengenai tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat maka terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi Perjanjian Kredit terkait dengan tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10778 milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan

Halaman 35 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta dan juga apakah Penggugat sebagai Pesero Komanditer dari CV Generasi Bagja Sentosa (GBS) tidak pernah menanda tangani akta pengajuan hutang atau akta perjanjian kredit tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya telah mengajukan 2 (dua) buah bukti surat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 10778 atas nama Penggugat dan Surat dari Tergugat mengenai pemberitahuan pelaksanaan lelang Eksekusi dan 2 (dua) orang saksi yang pada pokoknya menerangkan kalau Penggugat pernah menceritakan kepada saksi kalau Penggugat pernah diundang untuk mengadakan pertemuan disebuah Ruko yang bernama Ruko Palm dan dalam pertemuan tersebut dijanjikan hanya untuk penandatanganan dan serah terima Sertifikat Hak Milik nomor 10778 milik Penggugat akan tetapi setelah Sertikat tersebut tidak diserahkan kepada Penggugat dan beberapa lama kemudian datang petugas dari Tergugat menyampaikan kalau tanah dan bangunan atas nama Penggugat tersebut diatas akan dilelang;

Menimbang, bahwa dipihak lain Tergugat menyatakan kalau antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi Perjanjian Kredit dengan jaminan tanah dan bangunan milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 10778 dan dalam perjanjian kredit tersebut Penggugat dalam kapasitas sebagai Pesero Komanditer dari CV Generasi Bagja Sentosa telah menanda tangani Perjanjian kredit tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari bukti-bukti surat dari Tergugat dan Turut Tergugat yaitu bukti T-3 dan T-4 serta bukti TT-2 dan TT-3 berupa Akta Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan Nomor 72 tanggal 17 Desember 2019 dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan nomor 2 tanggal 5 Januari 2021 juga bukti T-5 berupa Foto pada waktu Akad Kredit berpendapat kalau antara Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian kredit dengan jaminan tanah dan bangunan milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik nomor 10778 yang terletak di Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kota administrasi Jakarta barat, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim setelah mempelajari bukti- bukti surat, ternyata pula Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan nomor 72 tanggal 17 Desember 2019 dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan nomor 02 tanggal 5 Januari 2021 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT Setiawan, SH. tersebut telah diketahui dan mendapat persetujuan dari Penggugat selaku Pesero

Halaman 36 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Komanditer dimana pada waktu pembuatan Perjanjian Kredit tersebut Penggugat hadir dan ikut menandatangani, sehingga keterangan dari saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat harus dikesampingkan dan dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat sebaga Pesero Komanditer dari CV Generasi Bagja Sentosa (CV GBS) tidak pernah menanda tangani akta pengajuan Hutang dan akta Perjanjian Kredit adalah tidak benar;

Menimbang selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Tuntutan Penggugat yang meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hkukum karena melakukan lelang atas objek sengketa tanpa adanya Penetapan dari Ketua Pengadilan negeri Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas telah terbukti kalau antara Penggugat dan Tergugat telah terikat dengan adanya Perjanjian Kredit yaitu Akta Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan noimor 72 tanggal 17 Desember 2019 dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Dengan Pemberian Jaminan nomor 02 tanggal 5 Januari 2021 yang kemudian diikuti dengan pembebanan Hak Tanggungan kepada Tergugat (bukti T-7, T-8, T-9 dan T-10);

Menimbang, bahwa dalam perjalanannya perjanjian kredit tersebut mengalami masalah berupa cidera jani atau Wanprestasi dari Penggugat dan CV Generasi Bagja sentosa, dimana hal ini dapat dilihat dengan adanya bukti surat dari Tergugat berupa surat peringatan 1, 2 dan 3 dari Tergugat kepada Penggugat dan CV Generasi Bagja Sentosa (bukti P-15, P-16 dan P-17) akan tetapi tidak dihiraukan oleh Penggugat dan CV Generasi Bagja Sentosa dan juga berdasarkan bukti surat dari Tergugat yaitu bukti T-13 berupa Surat Pernyataan tertanggal 5 Januari 2021 dimana Penggugat dan teman-temannya selaku Debitur telah menyetujui dan memberikan hak kepada Tergugat untuk melaksanakan penjualan atau lelang atas asset sebagai agunan apabila adanya kondisi Wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T-11 dan T.12 ternyata Kepala Kantor Pertanahan Kota Admiinisterasi Jakarta barat telah menerbitkan Sertifikat Hak tanggungan atas objek agunan milik Penggugat dalam perkara ini kepada Tergugat, sehingga menurut Majelis Hakim oleh karena Tergugat berdasarkan pertimbangan diatas telah Cidera Janji atau Wanprestasi maka berdasarkan pasal 14 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan

Halaman 37 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

berhak untuk melakukan Lelang sendiri tanpa Penetapan Pengadilan terhadap objek agunan milik Penggugat melalui Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Tuntutan Penggugat yang meminta agar Tergugat dinyatakan mmenurut hukum telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melakukan lelang atas objek sengketa tanpa adanya Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri jakarta barat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat yang meminta batal demi hukum lelang Eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 24 Maret 2022 melalui Turut Tergugat, menurut Majelis Hakim oleh karena telah terbukti dari keterangan saksi yang menerangkan kalau setahu saksi terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa belum pernah dilakukan pelelangan dan juga berdasarkan bukti surat dari Turut Tergugat yaitu bukti TT-17 ternyata lelang yang rencananya dilakukan pada hari Kamis tanggal 24 Maret 2022 dibatalkan, maka dengan sendirinya tuntutan Penggugat ini harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti kerugian baik Materil maupun Immateril yang diminta oleh Penggugat kepada Tergugat dan Turut tergugat menurut Majelis Hakim oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana pertimbangan diatas tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang akibatnya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka dengan demikian tuntutan ganti kerugian baik Materil maupun Immateril tersebut yang diminta oleh Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, mengenai tuntutan sita Jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan oleh Penggugat terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik nomor 10778 yang terletak di Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan Kota Administerasi Jakarta Barat,Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota jakarta, berdasarkan surat ukur tanggal 27 Februari tahun 2020 nomor 03394/Kembangan Utara/ 2020, luas 604 m2 NIB. 09.03.08.01.13144 atas nama Haji Sadelih/Penggugat, menurut Majelis Hakim harus pula ditolak karena selain dalam perkara ini tidak pernah dilakukan penyitaan juga terhadap benda yang dijadikan agunan tidak diperkenankan dilakukan sita jaminan;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan tuntutan agar Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari akibat keterlambatan

Halaman 38 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

melaksanakan isi putusan ini, menurut Majelis Hakim oleh karena tuntutan pokok dari Penggugat telah ditolak maka dengan sendirinya tuntutan ini harus pula ikut ditolak;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan tuntutan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bijvoorad) meskipun ada upaya hukum Verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya, harus pula ikut ditolak oleh karena tuntutan pokok dalam perkara ini telah dinyatakan ditolak;

### DALAM REKONVENSII.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam perkara ini telah mengajukan Gugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan Gugatan rekonvensin tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis hakim setelah mempelajari Gugatan Rekonvensi dari Penggugat ternyata dalam Posita yang diajukan atau dinyatakan oleh Penggugat Rekonvensi tidak mendukung apa yang diminta oleh Penggugat Rekonvensi dalam Petitumnya;

Menimbang, bahwa dalam Posita Penggugat Rekonvensi menyatakan kalau Gugatan Rekonvensi ini pada pokoknya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri untuk menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi agar mengakui telah menjaminkan objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga akibatnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi harus segera mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi, akan tetapi dalam Petitum yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi tidak ada amar yang meminta agar Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi;

Mmenimbang, bahwa selain itu dalam Petitum yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi yang meminta agar dinyatakan sah dan berharga surat yang menjadi bukti yaitu beberapa Akta dan sita jaminan atas objek sengketa yang justru telah dipertimbangkan dalam Gugatan Rekonvensi dan telah diakui keberadaan surat-surat bukti tersebut dan juga telah dinyatakan statusnya mengenai sita jaminan tersebut;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan tuntutan meminta agar Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan Wanprestasi menurut Majelis Hakim belum waktunya untuk diminta karena

Halaman 39 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dalam perkara ini Perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi belum selesai terlaksana sehingga belum menimbulkan akibat bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Gugatan Rekonvensi ini kabur dan tidak jelas, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaar);

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Gugatan Konvensi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM PROVISI

- Menolak Permohonan Provisi dari Penggugat;

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Onvenkelijk Verklaar);

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.880.000,00-(Satu juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Jumat, tanggal 24 Februari 2023, oleh kami, Denny Tulangow, S.H. M.H. sebagai Hakim Ketua, Parmatoni, S.H. dan Toga Napitupulu, S.H.M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 1 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut

Halaman 40 Putusan Nomor.268/Pdt.G/2022./PN Jkt Brt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dibantu oleh Irsyaf Lubis, S.H. Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan tanpa dihadiri kuasa Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Parmatoni, S.H.

Denny Tulangow, S.H.M.H.

Toga Napitupulu, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

Irsyaf Lubis, S.H .

## Perincian Biaya:

1. Biaya pendaftaran gugatan	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp. 150.000,00
3. Biaya panggilan	Rp. 1.650.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. -----
5. Redaksi	Rp 40.000,00
6. Materai	Rp 10.000,00 +
J u m l a h .....	Rp. 1.880.000,00

(Satu juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);