

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
SERTA BEBERAPA PERMASALAHANNYA**

**Analisis Kasus :**

**Perlawanan Atas Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan antara :  
PT. Nindya Karya (Persero) dengan PT. CBCU dan dr. Saptarini Sadikin  
No. Perkara : 213/Pdt/Bth/2003.PN. Jkt.Tim**

**TESIS**

**Diajukan Sebagai Salah satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

**ELVIRA HANUM  
N.P.M : 0606007352**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
DESEMBER 2008**

**EFFECTIVES OF IMPLEMENTASTION  
OF EXECUTIVE OF INDONESIAN MORTGAGE  
AND SEVERAL OF ITS PROBLEMS**

Case Analsysis :

Opposition (Law Suit) against Submission of Indonesia Mortgage among :  
PT. Nindya (Persero), PT. CBU and dr. Saptarini Sadikin  
Case Number : 213/Pdt.Bth/2003/PN.Jkt.Tim

**THESIS**

Submitted of Fulfill of Requirement  
For Obtaining Notarial Master Program

**ELVIRA HANUM**  
**N.P.M : 0606007352**



**UNIVERSITY OF INDONESIA  
FACULTY OF LAW  
NOTARIAL MASTER PROGRAM  
DEPOK  
DESEMBER 2008**

*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya.... (QS: 2-282)*



*Untuk suami dan ananda tercinta:*

*Fasha Al Zalfa Efran*

*Haiqhal Al Delpha Efran*

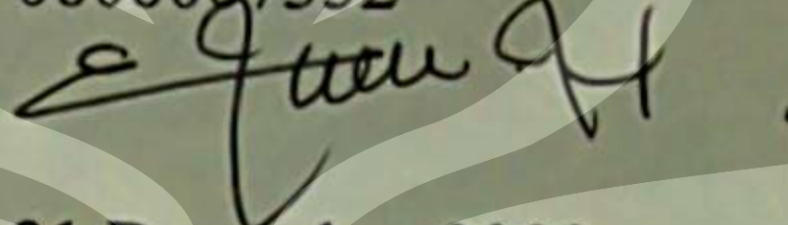
*Ananda di kandungan bunda*

## LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

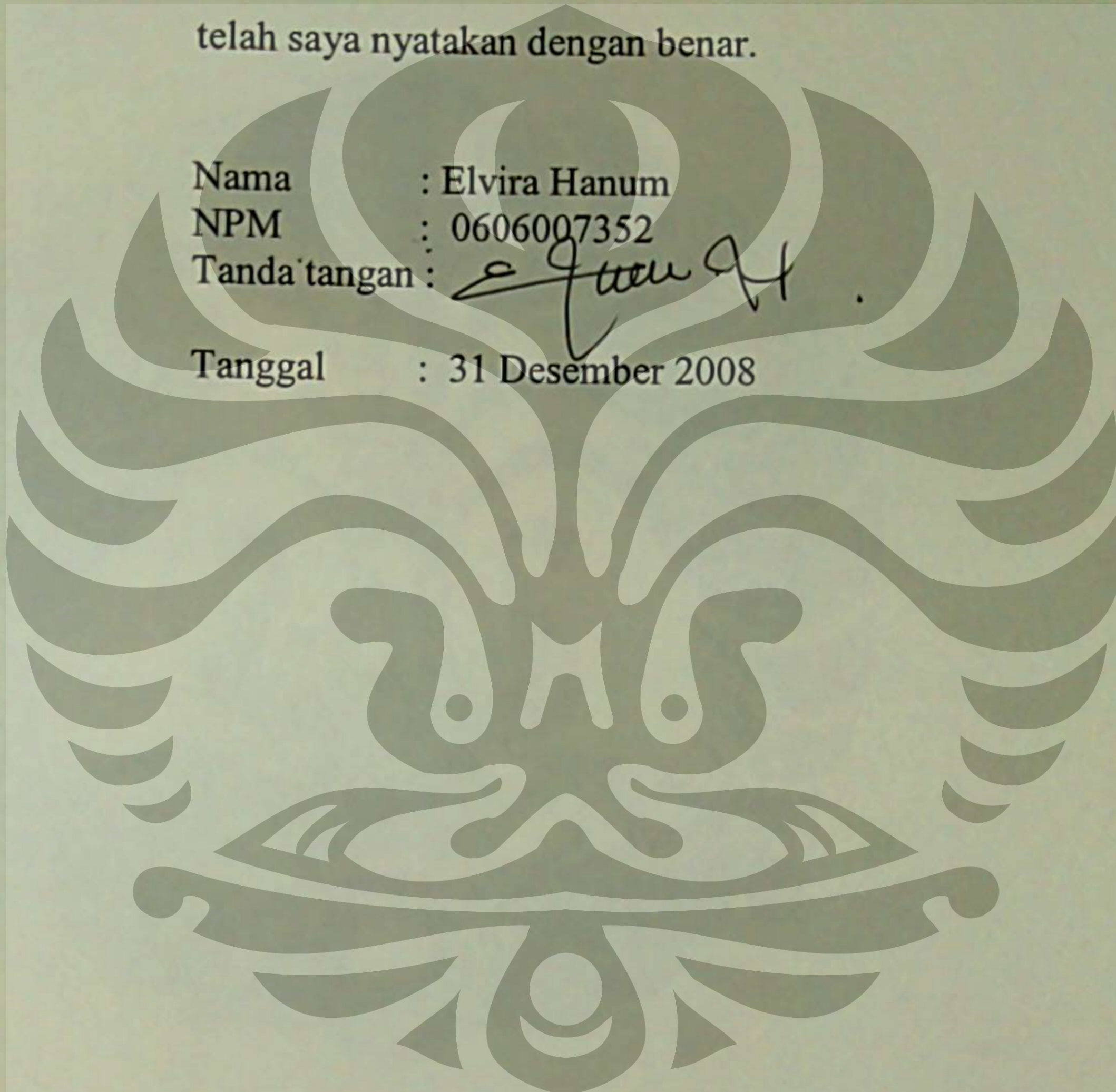
Tesis ini adalah hasil karya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Elvira Hanum

NPM : 0606007352

Tanda tangan : 

Tanggal : 31 Desember 2008




## LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Elvira Hanum

NPM : 0606007352

Tanda tangan : 

Tanggal : 31 Desember 2008

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Elvira Hanum  
NPM : 0606007352  
Fakultas : Hukum  
Judul Tesis : Efektivitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan  
Serta Beberapa Permasalahannya

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing :

(  )

Pembimbing :

(  )

Penguji

: *Dr. Drs. Widodo S. S.H. MH*

(  )

Penguji

:

(  )

Ditetapkan di :

Tanggal :

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Elvira Hanum  
NPM : 0606007352  
Program Studi :  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusivive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: "Efektivitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Serta Beberapa Permasalahannya".beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media atau format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 31 Desember 2008  
Yang menyatakan

(Elvira Hanum)

## KATA PENGANTAR

Pertama, Syukur Alhamdulillah karena hanya atas kehendak Allah SWT, penulisan tesis ini dapat terlaksana tepat pada waktu yang ditentukan. Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terimakasih dan penghargaan yang tak terhingga kepada semua pihak atas dukungan dan bantuannya sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya dan sesuai dengan apa yang penulis harapkan.

Pada kesempatan ini khususnya penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada :

1. Ibu Prof. Arie Sukanti Hutagalung S.H., M.L.I., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, kemudahan serta saran-sarannya kepada penulis.
2. Bapak. Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H.,M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia
3. Para Dosen, Asisten dan Biro Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu penulis.
4. Rekan-rekan mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia serta semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang banyak memberikan bantuan dan masukan dalam penulisan tesis ini.

Akhirnya, penulis akan sangat berbahagia apabila tesis ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat pada umumnya dan kalangan hukum serta mahasiswa pada khususnya.

Sungguhpun demikian, penulis menyadari bahwa mungkin dalam tesis ini juga tidak luput dari berbagai kesalahan dan kekurangannya yang ada. Sehingga penulis mengharapkan saran dan kritik yang dapat membangun bagi kesempurnaan tesis ini.

Jakarta, 31 Desember 2008

Penulis

**Universitas Indonesia**



## ABSTRAK

Nama : Elvira Hanum.  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Efektivitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Serta Beberapa Permasalahannya

Salah satu kelebihan Hak Tanggungan adalah memiliki kekuatan eksekutorial yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sehingga jika timbul wanprestasi pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan *titel eksekutorial* yang dimilikinya. Penulisan ini dimaksud untuk mengkaji secara akademik, efektivitas pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan penetapan (“fiat”) Ketua Pengadilan Negeri pengadilan dalam rangka pengembalian piutang kreditur berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UUHT”) dan diharapkan dapat dijadikan dasar pemikiran untuk pengembangan teori dan praktek dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.. Metode Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah Metode Penelitian Kepustakaan yang bersifat yuridis normatif dan penelitian lapangan. Sebagai pemegang Hak Tanggungan kreditur cukup mengajukan permohonan melalui pengadilan tanpa perlu mengajukan gugatan biasa yang membutuhkan waktu penyelesaian yang lama dan cenderung konvensional. Hukum yang mengatur Hak Tanggungan terdiri dari beberapa lingkup meliputi aspek materil pembebanannya diatur dalam UUHT, sedangkan aspek formil berkenaan eksekusinya diatur dalam hukum acara perdata dan ketentuan-ketentuan mengenai lelang. Pengaturan yang demikian itu seringkali menimbulkan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, diantaranya karena semakin seringnya digunakan upaya hukum Perlawanan (*Verzet*). Terlebih lagi lamanya proses permohonan sampai dengan penjualan lelang jaminan yang diantaranya disebabkan oleh adanya keterlibatan dari pihak Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung dengan memberikan arahan atau permintaan agar pelaksanaan eksekusi jangan sampai dilaksanakan Hal-hal tersebut tidak terlepas dari adanya kesenjangan-kesenjangan dan perbedaan visi pengaturan hukum materil dan formil yang sampai saat ini masih menggunakan ketentuan-ketentuan hukum produk Belanda dan memiliki kecenderungan pada aspek litigasi yang cenderung konvensional dan berbelit-belit, sementara pengaturan hukum materil didalam UUHT dimaksudkan untuk memberikan akselerasi penjaminan untuk menunjang kegiatan perekonomian Untuk itu dibutuhkan adanya harmonisasi dan sinkronisasi hukum yang mengatur pembebanan dan eksekusi Hak Tanggungan kedalam satu visi pengaturan yang sejalan untuk menghindari hambatan-hambatan yang terjadi dalam rangka pembebanan dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

## ABSTRACT

**Name** : Elvira Hanum  
**Program Study** : Notarial Master Program  
**Title of Thesis** : Effectiveness of Implementation of Execution of Indonesian Mortgage (Hak Tanggungan) And Several of Its Problems

One of the advantages of Hak Tanggungan is having executorial title conferred by law to the holder of Hak Tanggungan which is similar to the verdict having permanent legal force, therefore, if there should arise any default, the holder of Hak Tanggungan may sell the object of Hak Tanggungan by means of public sale based on the executorial title which he possesses. This essay is intended to academically study the effectiveness of implementation of Execution of Hak Tanggungan by means of the execution of Hak Tanggungan based on the Court order in the context of repayment of the debt to the creditor pursuant to Law No. 4 of the Year 1996 regarding Hak Tanggungan (“Hak Tanggungan Law”) and hopefully it can be used as the basis of consideration for the development of theories and practices in the implementation of Execution of Hak Tanggungan. The Method of Research being used in this essay is Library Research Method with normative juridical characteristic and field research. As the holder of Hak Tanggungan, the creditor will only need to submit a petition to the court without having to submit any a regular claim which normally requires long period of completion and which tends to be conventional. The laws stipulating Hak Tanggungan consist of several scopes which cover material aspects of its encumbrance which are stipulated in the Hak Tanggungan Law, whereas the formal aspects related to its execution are stipulated in the civil procedural laws and the provisions regarding public sale. Such stipulation often causes difficulties in the implementation of execution of Hak Tanggungan, among others due to the frequent use of Opposition legal effort (*Verzet*). Moreover, the long duration of the process from the submission of the petition up to the public sale of the collateral, which, among other, is caused by the presence of involvement on the part of High Court and even the Supreme Court by giving direction or request in order that the implementation of execution should not be carried out. Such matters are not apart from the presence of disparities and difference of visions regarding the stipulation of material and formal laws which up to the present time continue using provisions from legal products of the Netherlands and which have the tendencies on litigation aspects which tend to be conventional and complicated, meanwhile the stipulation material laws in the Hak Tanggungan Law is intended to facilitate the acceleration on the providing of collateral in order to support economic activities. For such purpose, will be required the presence of harmonization and synchronization of laws stipulating the encumbrance and execution of Hak Tanggungan into one parallel stipulating vision in order to avoid the occurring difficulties in the context of encumbering and implementing the execution of Hak Tanggungan.

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.Latar Belakang Masalah .....	1
2.Pokok Permasalahan.....	5
3.Metode Penelitian.....	5
4.Sistematika Penulisan.....	7
<b>BAB II. KERANGKA YURIDIS PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN</b>	
1.Pengertian Prinsip Dasar Hak Tanggungan.....	9
2.Sifat Dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan.....	10
3.Objek Hak Tanggungan.....	12
4.Proses Pembebanan Hak Tanggungan dan Penyelesaian Hutang Piutang Melalui Eksekusi Hak Tanggungan .....	15
4.1 Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	15
4.2 Penyelesaian Hutang Piutang Melalui Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Menggunakan Penetapan (Fiat) Ketua Pengadilan Negeri	25
<b>BAB III. IMPLEMENTASI TERHADAP KASUS PERLAWANAN ATAS PENETAPAN SITA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DAN PERMASALAHAN – PERMASALAHAN YANG TERJADI DALAM PELAKSANAANNYA</b>	
1.Analisis Kasus.....	28
2.Analisis Kesulitan dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang Disebabkan Upaya Hukum Perlawanan dalam Perkara No. 213/Pdt.G/2003/PN.JKT.TIM.....	38

## BAB IV. PENUTUP

1.Kesimpulan.....	58
2.Saran.....	60

## DAFTAR REFERENSI

## LAMPIRAN



## BAB I PENDAHULUAN

### 1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Pemberian Kredit (hutang) senantiasa memerlukan jaminan yang cukup aman bagi pengembaliannya, dan untuk itu tanah merupakan salah satu bentuk benda jaminan yang paling aman, karena tidak akan musnah dan tidak akan pernah turun nilainya bahkan akan semakin tinggi.

Tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia, sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dikenal dengan nama Hak Tanggungan. Sejak tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai "UUHT").<sup>1</sup> Oleh karenanya sebagai perwujudan dari amanat Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut "UUPA"), UUHT telah membawa perombakan fundamental terhadap hukum tanah pada umumnya dan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan atas tanah pada khususnya.<sup>2</sup>

Selain melaksanakan amanat UUPA, yang menjadi latar belakang UUHT juga untuk memenuhi tuntutan pembangunan. Dengan meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar sehingga memerlukan lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat yang salah satu cirinya adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitor cidera janji. Untuk itulah UUHT telah menegaskan dalam pelaksanaan eksekusi atas jaminan hutang, sertipikat Hak Tanggungan merupakan pengganti *grosse akte hipotik* yang sejak berlakunya UUPA sudah tidak dikeluarkan lagi.

---

<sup>1</sup> Arie S. Hutagalung. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi* (Suatu Kumpulan Karangan), (Depok: Badan Penerbit FH UI, 2002), hal.242.

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang - Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN No.104 Tahun.1960, TLN No.2043, ps. 51.

- 1 a) Hak pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.<sup>4</sup>
  - b) Titel Eksekutorial (irah-irah) yang dicantumkan dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) UUHT, yaitu pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Apabila debitor cidera janji, kreditor berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.
2. Selain itu penjualan objek Hak Tanggungan juga dapat dilaksanakan dibawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara demikian didapatkan harga tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak, setelah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Berlakunya ketentuan-ketentuan diatas, memberikan kelebihan bagi sertipikat Hak Tanggungan sebagai surat tanda bukti yaitu adanya pemberian hak eksekutorial kepada pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berfungsi sebagai pengganti Grosse akta hipotik pada hak atas tanah. Grosse adalah salinan atau (secara pengecualian) kutipan, dengan memuat diatasnya (diatas judul akta) irah-irah: “DEMI KEADILAN YANG BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dan dibawahnya dicantumkan “diberikan dengan Grosse pertama” dengan menyebutkan nama dari pihak yang meminta Grosse itu diberikan. Dengan demikian jika timbul cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial yang dimilikinya.

---

<sup>3</sup> Indonesia, *Undang - Undang Tentang Hak Tanggungan*, UU No.4 Tahun 1996, LN No.3632 Tahun 1996, TLN No.42, ps. 20.

<sup>4</sup> Pasal 6 UUHT : Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain.

Ketentuan ini seharusnya memberikan kepastian bagi kreditur apabila debitur cidera janji dengan memberikan kemudahan untuk pelaksanaan eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR.<sup>5</sup> Melalui titel eksekutorial sebagaimana tersebut diatas, masalah kecepatan waktu dalam mengeksekusi jaminan, seyogyanya bukan merupakan suatu hambatan lagi, namun sayangnya, perkembangan dan perubahan hukum dalam bidang hukum Tanah Nasional tidak sinkron dengan perkembangan Hukum Acara Perdata, sehingga timbul distorsi yang dampaknya jelas terlihat dalam praktek hukum.<sup>6</sup>

Azas Peradilan yang menyatakan harus dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan, sepertinya sudah tidak dapat diharapkan lagi dalam praktek peradilan yang terjadi di Indonesia.<sup>7</sup> Bagaimanapun Pengadilan yang seharusnya merupakan benteng terakhir para pencari keadilan (*Justiciabelen*) sudah tidak mampu memberikan perlindungan hukum yang seimbang.

Permohonan penundaan sita eksekusi Hak Tanggungan, merupakan masalah yang sangat serius, karena terhadap setiap eksekusi selalu saja ada permintaan penundaan eksekusi.<sup>8</sup> Alasan penundaan memang ada yang relevan namun ada juga yang tidak, sehingga sangat berkesan alasan itu sengaja dibuat-buat untuk tujuan mengulur proses eksekusi semata.

Salah satu penyebab sulitnya melaksanakan putusan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan oleh karena semakin seringnya digunakan upaya hukum Perlawanan baik dari Termohon Eksekusi (*Party Verzet*) maupun pihak diluar perkara (*Derden Verzet*), dengan pertimbangan yang sering dikemukakan adalah rasa “ketidakpuasan” terhadap putusan pengadilan.<sup>9</sup> Dilain sisi tidak adanya konsekuensi (sanksi) hukum bagi termohon eksekusi untuk mengajukan perlawanan, sehingga sebelum pemenang perkara

<sup>5</sup>Indonesia, *Herzeine Inlands Reglement (HIR), Reglement Indonesia Yang Diperbaharui*, Ps.224.

<sup>6</sup>Arie S Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi* (Suatu Kumpulan Karangan), (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal.209.

<sup>7</sup>Indonesia, *Undang – Undang Tentang Kekuasaan Kehakiman*, UU. No.4 Tahun 2004, Ps.5.

<sup>8</sup> M.Yahya Hararahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: PT. Gramedia,1998), hal.284..

<sup>9</sup>Ateng Wahyudi dan Wahyudi Afandi, *Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata* (Bandung: Alumni, 1983) hal.53-58.

perkara (pemohon eksekusi) menikmati kemenangannya, berbagai upaya perlawanan dilakukan untuk dapat menghambat pelaksanaan sita eksekusi.

Dalam tulisan ini penulis akan menguraikan proses eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan melalui fiat eksekusi atau eksekusi dengan titel eksekutorial dengan menggunakan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, serta beberapa permasalahannya.

Kesulitan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang akan dibahas ini adalah didasarkan pada pengamatan dan analisa penulis terhadap studi kasus upaya hukum Perlawanan (*Verzet*) yang diajukan oleh Dr Saptarini Sadikin (Pelawan) atas Penetapan Sita Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan permohonannya pelaksanaannya oleh PT. Nindya Karya (Persero). Perlawanan diajukan karena pelawan beranggapan bahwa ia tidak pernah menyetujui tanah hak miliknya dijadikan sebagai objek sita eksekusi sebagai jaminan atas pelunasan hutang PT.Cendrawasih Buana Citranusa Utama (selanjutnya disebut "PT.CBCU") kepada PT. Nindya Karya (Persero) sebagaimana perjanjian hutang piutang antara PT.CBCU selaku debitur dan PT. Nindya Karya (Persero) selaku kreditur.

Kasus ini mengungkapkan bahwa kemudahan serta kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi yang sudah dijamin UUHT apabila debitur cidera janji, dalam prakteknya masih sulit dilaksanakan dikarenakan adanya itikad buruk dari pihak debitur atau termohon eksekusi, bahkan pada saat pemohon eksekusi berhasil memenangkan perkara perlawanan tersebut dan akan dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang, hambatan-hambatan kembali muncul yang berasal dari pihak-pihak yang menyelewengkan peranan dan kewenangannya didalam Pengadilan Negeri. Bahkan dikeluarkannya "surat sakti" yang secara struktural peradilan mempunyai posisi yang lebih tinggi dari Pengadilan Negeri, sehingga mengakibatkan tertundanya pelaksanaan eksekusi atau bahkan penghentian terlebih dahulu sampai batasan waktu yang tidak jelas. Hambatan-hambatan itupun tidak terlepas dari adanya perbedaan visi pengaturan hukum materil dan hukum formil yang masih menggunakan ketentuan-ketentuan hukum produk Belanda dan memiliki *concern* pada aspek litigasi yang cenderung berbelit-belit,



jelas. Hambatan-hambatan itupun tidak terlepas dari adanya perbedaan visi pengaturan hukum materil dan hukum formil yang masih menggunakan ketentuan-ketentuan hukum produk Belanda dan memiliki *concern* pada aspek litigasi yang cenderung berbelit-belit, sementara rejim pengaturan hukum materil didalam UUHT dimaksudkan untuk memberikan akselerasi penjaminan untuk menunjang kegiatan perekonomian.<sup>10</sup>

## 2. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dikemukakan diatas, maka pokok-pokok permasalahan yang akan dianalisis dalam penelitian ini adalah :

- 2.1 Hambatan-hambatan apa saja yang ditemui dalam pelaksanaan sita Eksekusi Hak Tanggungan dengan adanya perkara No.213/Pdt.Bth/2003.PN.Jkt.Tim?
- 2.2 Bagaimana kekuatan eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan dapat berjalan efektif dan efisien dalam penyelesaian permasalahan hutang piutang?

Dari pertanyaan-pertanyaan sebagaimana diuraikan diatas tentunya memerlukan suatu kajian dan analisa yang mendalam untuk menemukan jawaban-jawabannya. Kesemuanya akan digali dalam praktek yang berlaku dan teori-teori hukum serta ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

## 3. METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini dengan menggunakan Metode Penelitian Kepustakaan yang bersifat yuridis normatif dan penelitian lapangan. Hal ini mengingat permasalahan yang akan dibahas dalam tulisan ini memerlukan suatu analisa yang mendalam terhadap hukum positif tertulis dan kaedah-kaedah hukum yang mengatur pelaksanaan jaminan Hak Tanggungan, sistematika hukum dengan melakukan penelitian dasar, tujuan, sasaran dan manfaat dari peraturan perundangan-undangan jaminan Hak Tanggungan, sedangkan studi lapangan digunakan untuk mengetahui

---

<sup>10</sup> Arie S Hutagalung, "Praktek Pembebanan Dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia" (Makalah disampaikan dalam acara 5 tahun ASLI Conference, di Singapura, 22 -23 Mei 2008)

praktek-praktek yang terjadi dilapangan berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Tipologi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian eksplanatoris dengan pendekatan analistis, yang mengkaji dan menganalisa hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dengan didasarkan pada peraturan-peraturan yang berkaitan untuk mencari jawaban-jawaban atas pertanyaan yang diajukan.

Penelitian ini juga merupakan penelitian kepustakaan, karena untuk dapat menghasilkan data serta analisa yang mendalam maka diperlukannya data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan<sup>11</sup> yang bersumber dari bahan hukum primer<sup>12</sup> yaitu mencakup peraturan perundang-undangan berkaitan dengan dengan bidang hukum jaminan seperti Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, sumber bahan hukum sekunder digunakan buku, disertasi serta artikel-artikel yang berkaitan dengan permasalahan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, serta bahan tersier yaitu kamus bahasa Indonesia dan kamus hukum untuk membantu menafsirkan dan menginterprestasikan beberapa istilah yang sulit dimengerti. Disamping itu, sebagai penunjang penelitian ini juga menggunakan data primer melakukan wawancara dengan pihak terkait diantaranya, Bapak Z.A Sangadji selaku Ketua Majelis Hakim yang memutus perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, para pihak yaitu Ny.Masneri SH dan Bapak.Bhakti Mulyono SH MH. selaku notaris dan pengacara praktek dalam perkara dimaksud

Metode analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif yang merupakan tatacara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analistis mengenai permasalahan-permasalahan serta hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan sita eksekusi Hak Tanggungan ditinjau studi kasus yang dipaparkan penulis dalam tesis ini, selain itu dapat juga ditemukan melalui literatur-literatur hukum, dan lain-lain. Pengalaman (empiris) dari peneliti sebagai pemohon eksekusi hingga saat ini digunakan sebagai

---

<sup>11</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 12.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal.13.

bahan-bahan untuk mempertajam analisis tersebut. Oleh karena itu, segala problema-problema maupun ilustrasi-ilustrasi yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah pengalaman sendiri dari peneliti, walaupun hal-hal yang bersifat subjektif harus dihindari demi keobjektifan dari penelitian ini.

#### **4. SISTEMATIKA PENULISAN**

Dalam sistematika penulisan tesis ini, penulis membagi kedalam 4 (empat) bab yaitu :

##### **Bab I : Pendahuluan.**

Bab Pendahuluan ini memuat antaralain latar belakang permasalahan, pokok-pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

##### **Bab II : Aspek Yuridis Kekuatan Eksekusi Hak Tanggungan.**

Bab ini memuat dalam sub bab pertama yaitu Tinjauan Umum Terhadap Lembaga Jaminan Hak Tanggungan yaitu: Pengertian Prinsip Dasar Undang-Undang Hak Tanggungan, Sifat dan Ciri Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan, Penyelesaian Hutang Piutang (Kredit) Macet melalui Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Proses Titel Eksekutorial dengan menggunakan penetapan (Fiat) Ketua Pengadilan Negeri.

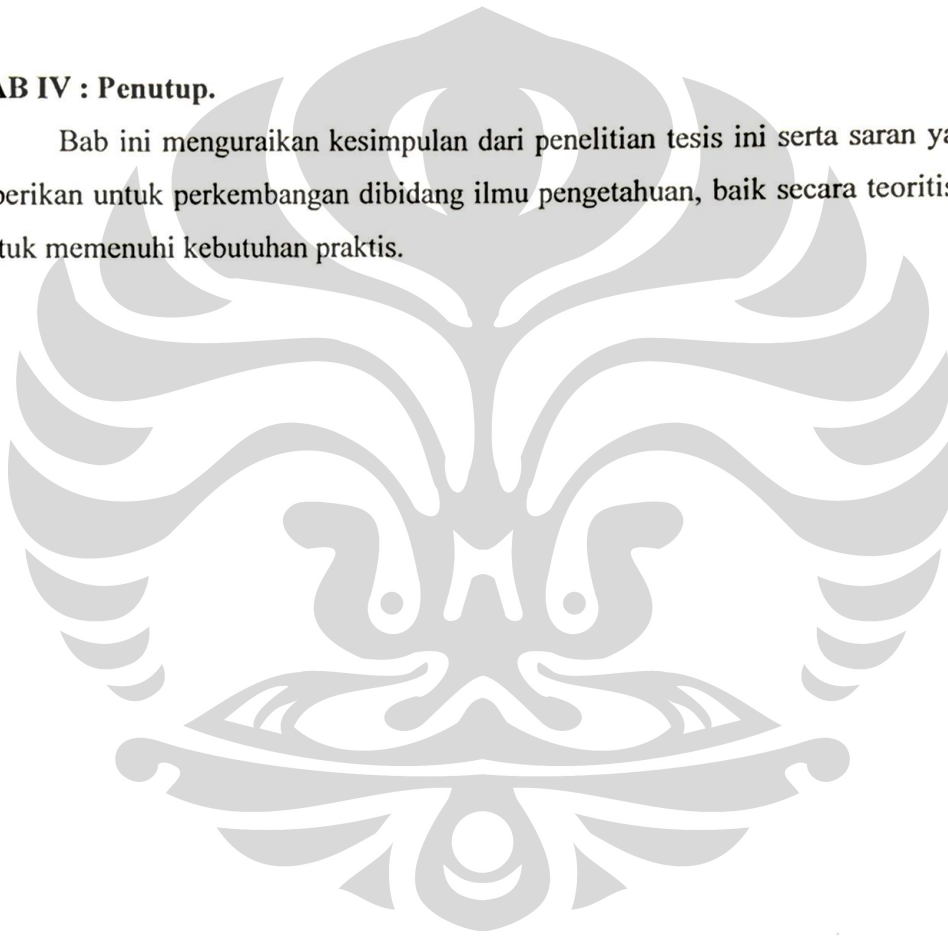
##### **Bab III : Implementasi terhadap Kasus Perlawanan atas Penetapan Sita Eksekusi Hak Tanggungan dan Permasalahan - permasalahan (hambatan-hambatan) yang terjadi dalam Pelaksanaanya.**

Pada sub bab ketiga: karena objek penelitian ini adalah putusan Pengadilan Negeri, maka selanjutnya akan dibahas posisi kasus dalam perkara perlawanan sebagaimana terdapat dalam register perkara No.213/Pdt.Bth/2003.PN.Jkt.Tim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pihak-pihak yang bersengketa, tentang duduk perkara, dan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan pada tingkat banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

Dari pembahasan tersebut, pada bagian akhir penulis akan menganalisa kesulitan (hambatan-hambatan) dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang diantaranya disebabkan oleh upaya hukum perlawanan dalam perkara perdata No.213/Pdt.G/2003/PN.JKT.TIM., maupun hambatan-hambatan lainnya yang terjadi baik dalam proses peradilan maupun dalam pelaksanaan sita eksekusi lanjutan Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi Hak Tanggungan.

#### **BAB IV : Penutup.**

Bab ini menguraikan kesimpulan dari penelitian tesis ini serta saran yang dapat diberikan untuk perkembangan dibidang ilmu pengetahuan, baik secara teoritis maupun untuk memenuhi kebutuhan praktis.



## BAB II

### KERANGKA YURIDIS PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

#### 1. PENGERTIAN PRINSIP DASAR HAK TANGGUNGAN

Secara resmi Undang-Undang Pokok Agraria (“UUPA”) menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan” yang kemudian menjadi judul Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Penyebutan Hak Tanggungan dalam UUPA ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga jaminan *hipotik* dan *credietverband* UUHT memberikan definisi “Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah”, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, sebagai berikut :<sup>13</sup>

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Unsur-unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat dalam definisi tersebut yaitu :<sup>14</sup>

- (1). Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- (2). Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- (3). Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

<sup>13</sup>Rachmadi Usman, *Pasal - Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hal. 68.

<sup>14</sup>ST. Remmy Sjahdeini, *Hak Tanggungan – Azas-Azas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), (Bandung: Alumni, 1999), hal.10-11.

- (4). Hutang yang dijamin harus suatu hutang tertentu.
- (5). Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor kreditor lain.

Sebelum berlakunya UUPA dikenal berbagai macam hak jaminan atas tanah, yaitu *hipotik* sebagai jaminan bagi tanah-tanah hak barat dan *credietverband* sebagai jaminan tanah hak milik adat. Selain kedua lembaga hak jaminan tersebut, yang diatur dalam hukum tertulis, terdapat Fidusia sebagai hak jaminan yang hukumnya tidak tertulis. Dengan berlakunya UUHT ketentuan-ketentuan *hipotik* mengenai tanah serta ketentuan-ketentuan *credietverband* yang keduanya berfungsi melengkapi ketentuan Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi. Fidusia sebagai lembaga hak jaminan yang objeknya Hak Pakai yang diberikan oleh Negara tidak diperlukan lagi, karena Hak Pakai tersebut oleh UUHT telah ditunjuk menjadi objek Hak Tanggungan. Keberadaan Hak Tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tatacara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yaitu :

- (1). Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "APHT") oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut "PPAT") yang didahului dengan Perjanjian Pokoknya yaitu perjanjian hutang - piutang;
- (2). Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan.<sup>15</sup>

## 2. SIFAT DAN CIRI-CIRI HAK TANGGUNGAN

Sebagai suatu lembaga hak jaminan yang kuat, Hak Tanggungan mempunyai empat ciri pokok, yakni: <sup>16</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*Droit De Preference*). Keistimewaan ini ditegaskan dalam pasal 1 ayat (1) dan pasal 20 ayat (1) UUHT. Apabila debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak

<sup>15</sup> Usman, *op. cit.*, hal. 108-109.

<sup>16</sup> *Ibid.*, hal. 74-75.

Tanggungjawab berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur lain yang bukan merupakan pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah;

- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin ditangan siapapun objek itu berada (*Droit De Suite*) sebagaimana diuraikan dalam pasal 7 UUHT. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.
- c. Memenuhi asas "*spesialitas*" dan "*publisitas*", sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. *Droit De Preference* dan *Droit De Suite* sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, jelas bisa merugikan kreditur-kreditur lain dan pembeli objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani objek yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan piutang kreditur tersebut tidak diketahui oleh mereka. Maka bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan, bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin serta benda-benda mana yang dijadikan jaminan. Hal ini yang disebut pemenuhan syarat spesialitas, yang menurut pasal 11 ayat (1) UUHT serta domisili masing-masing, wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dalam hal debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melelang objek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutangnya yang disebut sebagai eksekusi. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut yang merupakan ciri Hak Tanggungan, dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa.

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi. Ketentuan ini juga diadakan bagi kepentingan Kreditur. Kalau Hak Tanggungan dibebankan atas satu-satuan objek yang terdiri atas dua bagian atau lebih, Hak Tanggungan tersebut membebani satuan yang bersangkutan dan bagian-bagiannya secara utuh. Telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap membebani seluruh objek dan bagian-bagiannya untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Sebaliknya bagi kepentingan debitur atau pemberi Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan disebut dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan tersebut. Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebani dan Hak Tanggungan itu selanjutnya hanya membebani sisa objeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

Kemungkinan untuk menyimpang dari azas tidak dapat dibagi-bagi itu dimungkinkan dalam pasal 2 ayat (2) UUHT untuk dilakukan "*Roya Partial*". Artinya, apabila Hak Tanggungan itu membebani beberapa objek Hak Tanggungan, pelunasan hutang senilai masing-masing objek Hak Tanggungan akan membebaskan objek tersebut dari Hak Tanggungan. Sehingga Hak Tanggungan selanjutnya hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan. dan juga sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

### **3. OBJEK HAK TANGGUNGAN**

Sesuai dengan pengertian Hak Tanggungan, maka objek hukum Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, yang wajib didaftar (syarat publisitas) dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Dalam UUPA tersebut yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang memenuhi syarat wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat



dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam pasal 51 UUPA harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang memenuhi syarat wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Kemudian dengan Undang-Undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, hak pakai dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani fidusia dan dalam UUHT, hak pakai tersebut ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan.

Pernyataan bahwa hak pakai tersebut dapat dijadikan objek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan UUPA dengan perkembangan hak pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat. Perluasan lingkup objek Hak Tanggungan tidak hanya meliputi Hak Pakai atas Tanah Negara tertentu, melainkan pula meliputi bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya. Secara normatif, objek Hak Tanggungan adalah :<sup>17</sup>

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
5. Hak Pakai atas tanah milik, yang akan ditur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
6. Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang didirikan di atas tanah hak pakai atas tanah Negara.

berikut atau tidak berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah.

---

<sup>17</sup>Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djembatan, 2005).

Dalam perkembangannya kemudian Hak Pakai atas Tanah Negara menurut Peraturan Menteri Agraria No.1 Tahun 1996 juga wajib didaftarkan. Karena perkembangan dibidang administrasi pertanahan tersebut, disamping untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terutama kalangan menengah kebawah yang mempunyai tanah dengan hak pakai dan belum mampu untuk meningkatkannya menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Milik. Bagi mereka dengan adanya ketentuan ini memberikan kesempatan untuk dapat meminjam uang dengan Hak Pakai atas tanahnya sebagai jaminan.

Dalam UUHT ditegaskan pula bahwa tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang digunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun memenuhi kedua syarat tersebut karena kekhususan dan sifat dan tujuan penggunaannya tidak dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.

Sesuai dengan azas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum tanah nasional, maka Hak Tanggungan dibebankan pada hak atas tanah, benda-benda (bangunan, tanaman, hasil karya berupa patung, relief, candi) yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan secara hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan.

Sesuai dengan perkembangan keadaan dan kebutuhan masyarakat, penerapan azas pemisahan horizontal mengalami perkembangan, dengan demikian, maka pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dapat meliputi benda-benda yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, baik yang berada diatas maupun dibawah permukaan tanah yang merupakan milik pemegang hak atas tanah dengan syarat bahwa keikutsertaanya dibebani Hak Tanggungan harus dinyatakan secara tegas dalam APHT. Apabila benda-benda tersebut dimiliki oleh pihak lain, keikutsertaanya sebagai jaminan dapat dilakukan sepanjang pihak lain tersebut memberikan persetujuan dan bersedia untuk bersama-sama dengan pemegang hak atas tanah menjadi pihak pemberi Hak Tanggungan. Disamping itu para pihak dituntut untuk menunjukkan itikad baiknya dan

16-12-2014  
para pelaksana wajib memahami dan mematuhi syarat substansial dan formal dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, termasuk peralihannya.

#### 4. PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DAN PENYELESAIAN HUTANG-PIUTANG MELALUI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN MENGGUNAKAN PENETAPAN (FIAT) KETUA PENGADILAN NEGERI.

##### 4.1 Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Untuk menjelaskan eksekusi Hak Tanggungan, perlu diketahui terlebih dahulu tata cara atau proses yuridis dan administratif pembebanan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :<sup>18</sup>

##### 4.1.1. Janji untuk Memberikan Hak Tanggungan

Tahap Pertama didahului dengan Perjanjian Kredit (hutang-piutang) dengan klausul pemberian Hak Tanggungan.

- 1) Dalam salah satu pasalnya, disepakati janji debitur memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang. karenanya perjanjian kredit (hutang-piutang) yang berisi janji debitur memberikan Hak Tanggungan, merupakan:
  - a. Perjanjian Pokok, yang berfungsi sebagai dokumen pertama untuk membuktikan adanya perjanjian hutang;
  - b. Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, eksistensi janji memberikan Hak Tanggungan dalam perjanjian hutang merupakan bagian tak terpisahkan dari janji pemberian Hak Tanggungan;
  - c. Perjanjian Hak Tanggungan bersifat *accessoir* dengan perjanjian pokok, yaitu Hak Tanggungan tidak bisa berdiri sendiri, tetapi merupakan ikutan dari perjanjian pokok yakni perjanjian yang memberi jaminan atas pelunasan hutang yang disebut dalam perjanjian pokok.

<sup>18</sup>. Harahap., *op. cit* , hal. 189.

- 2). Bentuk perjanjian pokok yang berisi pemberian Hak Tanggungan, menurut penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT :
  - a. Dapat berbentuk akta dibawah tangan (*onderhandse akte*), atau
  - b. Dengan akte otentik (*authentieke akte*).
  - c. Pembuatannya baik dilakukan didalam maupun diluar negeri tetap diakui keabsahannya .
  - d. Subjek atau pihak dapat berupa orang perseorangan atau badan hukum atau Orang atau badan hukum asing dengan syarat kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk pembangunan diwilayah Negara Republik Indonesia.

#### 4.1.2. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- 1). Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”). Dengan demikian, APHT berfungsi sebagai bukti tentang pemberian Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian kedua, melengkapi dokumen perjanjian hutang (perjanjian pokok) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>19</sup> (Pasal 10 ayat (2) UUHT).

Apabila pemberi Hak Tanggungan atau kreditur berhalangan hadir dalam pelaksanaan pemberian dan penandatanganan Hak Tanggungan maka kreditur dapat memberikan kuasanya kepada pihak lain. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan didepan Notaris atau PPAT dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (“SKMHT”)

---

<sup>19</sup> Bentuk dan isi dari APHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor.3 Tahun 1996 dikutip dari buku Boedi Harsono, *op.cit.* hal.432.

Dengan terbitnya Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996 tentang bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan, maka segala macam janji itu sudah tercantum dalam formulir APHT Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1996 tersebut merupakan peraturan pelaksana dari pasal 17 UUHT yang memerintahkan adanya pengaturan tentang bentuk dan isi APHT dan buku tanah.

APHT memuat substansi yang bersifat wajib, yakni berkenaan dengan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili pihak-pihak yang bersangkutan penunjukan hutang atau hutang-hutang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian yang jelas tentang objek Hak Tanggungan. Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji sebagaimana lazimnya yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan tindakan tertentu terhadap objek Hak Tanggungan tanpa izin tertulis dari pemegang Hak Tanggungan serta objek Hak Tanggungan tetap dalam keadaan terpelihara atau tidak merosot nilainya. Pencantuman ketentuan ini sangat penting, terutama untuk pertimbangan nilai ekonomis benda jaminan.<sup>20</sup>

Hak Tanggungan serta hal-hal yang berkaitan dengan pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kini diatur oleh Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Pembuatan APHT wajib diikuti dengan pengiriman oleh PPAT ke Kantor Pertanahan, akta beserta warkah lain yang diperlukan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran, maka Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang berarti bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh tersebut. Saat pemberian tanggal buku tanah adalah sangat penting, karena pada saat itulah Hak

---

<sup>20</sup> A. Melantik Rompegading, *Telaah Kritis Perlindungan Hukum Hak Tanggungan Dalam Kepailitan Debitur*, ( Jakarta: Total Media Yogyakarta, Cet.I : 2007), hal.25-26..

Tanggungjawab lahir, yang berarti mulainya kedudukan *preferent* bagi kreditor, penentuan peringkat Hak Tanggungan dan berlakunya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Demikian juga beberapa hal lain yang diatur dalam UUHT, selain diadakan untuk ketertiban administrasi pertanahan, juga demi kepentingan para kreditor. Antaralain penentuan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, pengiriman Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pemastian tanggal pembukuan Hak Tanggungan dalam buku tanah.

- 2). Hal - hal yang harus dicantumkan dalam APHT menurut ketentuan pasal 11 UUHT adalah sebagai berikut :<sup>21</sup>
- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
  - b. Domisili pihak-pihak.
  - c. Penunjukan secara jelas hutang yang dijamin.
  - d. Nilai tanggungan.
  - e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Pencantuman elemen ini dalam APHT bersifat kumulatif, oleh karena itu harus lengkap dicantumkan. lalai mencantumkan salah satu diantaranya, mengakibatkan APHT batal demi hukum sebagaimana diuraikan dalam penjelasan pasal 11 ayat (1)) UUHT.

- 3) Terdapat sejumlah klausul yang harus dicantumkan dalam APHT antara lain :
- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan mengubah bentuk/susunan objek Hak Tanggungan
  - b. Janji yang memberi kewenangan kepada penerima Hak Tanggungan:
    - i. Mengelola objek berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri.
    - ii Menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibatalkannya hak atas objek Hak Tanggungan);

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hal. 190.

- iii Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*)
- iv Janji pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada saat eksekusi Hak Tanggungan.

#### 4.1.3. Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan

Mengenai pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam pasal 13 UUHT: <sup>22</sup>

- 1). Pendaftaran merupakan syarat Imperatif
  - a. Wajib mendaftarkan pada Kantor Pertanahan (KP)
  - b. Menurut penjelasan pasal 13 ayat (1) UUHT pendaftaran merupakan asas publisitas serta sekaligus merupakan syarat mutlak untuk lahirnya dan mengikatnya kepada pihak ketiga.
- 2). Kewajiban PPAT sebagai pembuat APHT, berdasarkan pasal 13 ayat (2) UUHT adalah :
  - a. Mengirimkan APHT dan warkat lainnya (meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan, identitas para pihak dan sertipikat hak atas tanah) yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
  - b. Pengiriman selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja dari tanggal penandatanganan APHT.
  - c. PPAT yang lalai memenuhi kewajiban tersebut diancam dengan sanksi administratif berupa teguran lisan atau tertulis, pemberhentian sementara atau pemberhentian dari jabatan.
- 3) Kewajiban Kantor Pendaftaran Tanah (KPT), diatur dalam pasal 13 ayat (3) UUHT:
  - a. Mendaftarkan Hak Tanggungan, mencatat dalam buku tanah Hak Tanggungan atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hal. 190-191.

- b. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan menurut pasal 13 ayat (4) dan pasal (5) UUHT adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran, jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, Buku Tanah Hak Tanggungan diberi tanggal pada hari kerja berikutnya.
- c. Dengan demikian efektifnya Hak Tanggungan terhitung dari tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan.
- d. Asas *openbaar* dan perlindungan hukum, terhitung dari tanggal penerimaan pendaftaran.

#### 4.1.4 Pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan.

- 1). Penerbitan sertipikat Hak Tanggungan diatur dalam pasal 14 UUHT :<sup>23</sup>  
Dilakukan oleh Kantor Pertanahan caranya dengan mencantumkan irah-irah dengan kata-kata : “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang secara teoritis memiliki kekuatan eksekutorial, seperti halnya dengan kepala putusan hakim dengan suatu perkara perdata atau pidana.
- 2). Fungsi sertipikat Hak Tanggungan adalah menjadi bukti Hak Tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial (*eksekutorial kracht*) sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- 3). Tindakan Kantor Pertanahan selanjutnya adalah mengembalikan sertipikat tanah yang berisi catatan pemberian Hak Tanggungan kepada pemegang hak atas tanah dan kemudian memberikan sertipikat kepada kreditor.

#### 4.2. Eksekusi Hak Tanggungan.

Menurut pasal 20 UUHT ada tiga kemungkinan yang dapat dilakukan kreditor terhadap objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, yaitu :<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Rompegading, *op. cit.*, hal..26.



1). Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu, berdasarkan ketentuan pasal 6 UUHT yang diperkuat dengan janji sebagaimana disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UUHT.

Hak pemegang Hak Tanggungan Pertama sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 UUHT tersebut, dalam praktek hukum acara perdata disebut dengan *parate executie*. Secara etimologis *parate executie* berasal dari kata “paraat” artinya siap ditangan sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap ditangan. Menurut kamus hukum, *parate executie* mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim) Arti *parate executie* yang diberikan doktrin adalah “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate* eksekusi diberikan arti, bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan, tanpa harus meminta fiat dari Ketua Pengadilan.

Pada pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 UUHT, unsur-unsur tersebut yang terjalin menjadi esensi dalam pasal 6 UUHT tersebut adalah :

- a. Debitur cidera janji
- b. Kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama diberi hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.
- c. Syarat penjualan melalui pelelangan umum.
- d. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.
- e. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.

Pasal 6 UUHT ini memberikan kemudahan dan efektifitas waktu tanpa harus meminta penetapan (fiat) dari Ketua Pengadilan Negeri karena eksekusi hanya

---

<sup>24</sup> Arie S Hutagalung, “Praktek Pembebanan Dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia” (Makalah disampaikan dalam acara 5 Tahun ASLI Conference, di Singapura, 22 -23 Mei 2008)

dilakukan dengan pelelangan umum dan dengan adanya pasal 6 UUHT ini maka kreditur akan terlindungi dari perbuatan debitur yang tidak layak atau bahkan tidak mempunyai itikad baik. Pemegang Hak Tanggungan pertama dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut. Kalau ada lebih dari satu kreditur pemegang Hak Tanggungan, kewenangan tersebut ada pada pemegang Hak Tanggungan Pertama. Penjualannya wajib dilakukan melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang. Dalam melaksanakan penjualan objek Hak Tanggungan tersebut dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kewenangan istimewa yang ada pada kreditur pemegang Hak Tanggungan (*“droit de preference”*).

Tetapi dalam prakteknya melaksanakan kewenangan kreditur tersebut, mengalami kesulitan karena ada keputusan Pengadilan yang tidak membenarkan penjualan oleh kreditur melalui lelang, penjualan didepan umum tanpa adanya fiat dari Pengadilan Negeri setempat. Didalam perkara yang pada akhirnya diputus oleh Mahkamah Agung melalui keputusannya tertanggal 30 Januari 1986 No.3210/K/Pdt/1984, terdapat kekacauan antara melaksanakan eksekusi berdasarkan *parate eksekusi* dan berdasarkan *grosse akta*. Pada bagian awal, Pemohon Kasasi mengemukakan bahwa pelelangan tersebut dilakukan Tergugat II asli secara *parate eksekusi*, tetapi dalam keputusan Mahkamah Agung dipertimbangkan :<sup>25</sup>

Bahwa berdasarkan pasal pasal 224 HIR pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya *grosse akta hipotik* dengan memakai kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan suatu putusan Pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri apabila tidak terdapat perdamaian pelaksanaan.

---

<sup>25</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, ( Bandung : PT. Citra Aditya Bakti Bandung, Cet.I : 2002), hal.232-233.

Jelas disini ada kekacauan antara menjual berdasarkan parate eksekusi (pasal 1178 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dengan menjual berdasarkan *Grosse Akta Hipotik* atau *Grosse Sertipikat Hipotik*. Menjual berdasarkan *grosse akte* memang harus mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan lebih dahulu. Suatu *Grosse Akte* mempunyai kekuatan seperti suatu putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam pelaksanaannya sama seperti suatu keputusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan tetap dan pelaksanaannya sama seperti suatu keputusan pengadilan harus melalui dan dibawah pimpinan ketua pengadilan. Tetapi kalau orang melaksanakan parate eksekusi, ia bisa menjualnya melalui juru lelang. Kalau menjual berdasarkan parate eksekusi harus juga melalui persetujuan Ketua Pengadilan Negeri, maka apa perbedaannya dengan menjual berdasarkan *Grosse*?

Bertitik tolak dari model kesesatan yang digunakan dalam menganalisis Penjelasan Umum Angka 9 UUHT, yang dikaitkan dengan konsep hukum dalam Pasal 6 UUHT yang merupakan tujuan pembentuk UUHT berkehendak untuk mewujudkan kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dalam rangka pelaksanaan penjualan oleh Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, manakala debitur cidera janji, tertuang dalam pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT, menyatakan :

*“ a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau ....”*

Akan tetapi apabila membaca Penjelasan Umum Angka 9 UUHT yang menyatakan bahwa :

*“ Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui*

*(Het Herziene Indonesich Reglement) dan pasal 258 Reglement Acara Hukum untuk daerah luar Jawa dan Madura (Regelement for Regeling Van Het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)”*.

Pemahaman dari Penjelasan Umum Angka 9 tersebut khususnya terhadap lembaga *parate executie*, menunjukkan kehendak pembentuk Undang-undang melalui penafsiran otentik untuk mengatur lembaga *parate executie* masuk dalam ranah Hukum Acara Perdata. Apabila penjelasan Umum Angka 9 tersebut ditafsirkan, jika debitur benar-benar wanprestasi maka pemegang Hak Tanggungan pertama dapat melakukan janji tersebut dengan menjual lelang objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) berdasarkan pasal 224 HIR atau pasal 258 Rbg tidak tepat, hal tersebut sama dengan pendapat Sudikno Mertokusumo, yang menyatakan prosedur pelaksana *parate executie* itu dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri.<sup>26</sup>

- 2). Berdasarkan *titel eksekutorial* yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Pelaksanaan *titel eksekutorial* dalam Sertipikat Hak Tanggungan masih menggunakan Hukum Acara Perdata produk Belanda yang diatur dalam pasal 224 *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) dan 258 *Reglement Buiten Gewesten* (RBG), hal ini didasarkan pada ketentuan pasal 26 UUHT yang menyatakan bahwa sebelum ada peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan maka peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Dalam pelaksanaan eksekusi tersebut harus diperhatikan ketentuan pasal 14 UUHT yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, Hak Milik Satuan Rumah Susun.

---

<sup>26</sup> Hutagalung, *op. cit.*, hal. 16-17

Penyelesaian Hutang Piutang melalui Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial ini akan dibahas secara lebih mendetail dalam uraian selanjutnya dibawah ini.

### 3). Penjualan Di Bawah Tangan.

Penjualan di bawah tangan dapat dilaksanakan dengan syarat apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan dengan dipenuhinya syarat-syarat yang terdapat dalam pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT yang berbunyi :

Ayat (2) : Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ayat (3) : Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar dibawah yang bersangkutan dan/atau media setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Penjualan objek Hak Tanggungan “dibawah tangan” tersebut tidak melalui pelelangan umum akan tetapi harus dilakukan berdasarkan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dengan cara dilakukan dihadapan PPAT yang membuat aktanya dan dilakukannya pendaftaran di kantor Pertanahan setempat.<sup>27</sup>

Dengan dicantulkannya secara tegas dalam pasal 20 ayat (2) UUHT bahwa penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan sepanjang ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, diharapkan dapat menjawab keraguan dalam masyarakat yang mengkhawatirkan jual beli dibawah tangan sebagai transaksi yang melanggar hukum sehingga dapat terancam batal demi hukum,

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 458-459.

namun ada permasalahan yang masih perlu dipecahkan mengenai keabsahan penjualan objek Hak Tanggungan oleh kreditur berdasarkan surat kuasa untuk menjual dibawah tangan dari pemberi Hak Tanggungan. Menurut hemat penulis jual beli itu sah, akan tetapi apabila ternyata penjualan itu terjadi dengan harga yang jauh dibawah harga wajar, pemberi Hak Tanggungan dan debitor itu sendiri (dalam hal debitor bukan pemilik objek Hak Tanggungan) dapat mengajukan gugatan terhadap kreditur, dengan dasar terhadap harga penjualan objek Hak Tanggungan dinilai tidak wajar. Dasar atau alasan yang dapat diajukan oleh penggugat adalah bahwa kreditur telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan kepatutan, keadilan dan bertentangan dengan asas itikad baik.

Seyogyanya sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik tersebut, kreditur tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang jaminan dalam rangka penyelesaian hutang piutang yang macet dari debitor. Sebaiknya penaksiran harga dilakukan oleh sutau perusahaan penilai yang independent dan telah mempunyai reputasi yang baik.

#### **4.2. Penyelesaian Hutang Piutang melalui Eksekusi Hak Tanggungan dengan Menggunakan Penetapan (Fiat) Ketua Pengadilan Negeri .**

Berdasarkan *grosse akta*, dalam hal ini Sertipikat Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama menggunakan kewenangan yang ada padanya untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan setelah mendapat penetapan (fiat) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Atas permohonan kreditur, Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah kepada debitor untuk memenuhi kewajibannya. Jika perintah tersebut diabaikan akan diperintahkan eksekusinya tanpa perlu didahului pengajuan gugatan perdata. Kreditur dapat langsung mengajukan permohonannya kepada Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan *titel eksekutorial* dalam Sertipikat Hak Tanggungan. Maka hal ini ini juga merupakan suatu cara eksekusi yang disederhanakan. Dalam cara ini kepada Ketua Pengadilan Negeri harus diserahkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang dimintakan eksekusi.

Ada beberapa tahapan untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan *titel eksekutorial* sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR yaitu :<sup>28</sup>

1). Tahap Permohonan

Kreditur mengajukan eksekusi pada Pengadilan Negeri dimana barang jaminan tersebut terletak atau Pengadilan Negeri yang dalam perjanjian ditetapkan sebagai domisili hukum.

2). Tahap *Aanmaning* (Pasal 196 HIR/207 Rbg)

Sebelum suatu eksekusi dijalankan maka ada beberapa hal yang perlu dilakukan oleh Pengadilan Negeri yaitu memanggil atau menegur (*aanmaning*) debitur sebanyak 2 (dua) kali dengan tenggang waktu paling lama 8 (delapan) hari untuk tiap-tiap *aanmaning* yang diterima. Kemudian pengadilan akan menetapkan (*aanmaning*) yang diterima. Kemudian Pengadilan akan menetapkan *aanmaning* tersebut dan dibuatkan Berita Acara *Aanmaningnya*.

Debitur dapat mempunyai 3 (tiga) sikap terhadap *aanmaning* tersebut :

- a. Tidak memperdulikan *aanmaning*, dalam hal demikian, prosedur dapat dilanjutkan.
- b. Mengakui hutang dan besar jumlah hutangnya, dalam hal demikian kreditur dapat langsung minta pembayaran seluruh jumlah hutang atau meminta kerjasama debitur untuk menjual jaminan guna melunasi seluruh hutangnya.
- c. Debitur mengajukan bantahan (perlawanan). Perlawanan ini dapat mengenai jumlah hutangnya yang tidak dapat sesuai dengan catatan debitur atau mengenai barang jaminan yang dianggap digunakan sebagai jaminan tanpa persetujuan,.

3). Tahap Penyitaan (pasal 197 HIR)

Apabila dalam jangka waktu lebih dari 8 (delapan) hari, dan debitur tidak juga melaksanakan pemenuhan secara sukarela, tindakan Ketua Pengadilan Negeri selanjutnya berpedoman pada pasal 197 HIR:

---

<sup>28</sup> Lihat Arie S Hutagalung, "Tanah Sebagai Jaminan Utang dan Kaitannya Terhadap Eksekusi" dalam *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi* (Suatu Kumpulan Karangan), (Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hal. 235-237.

- a. Mengeluarkan penetapan sita eksekusi (*executoriale beslag*) atas barang objek Hak Tanggungan.
  - b. Memberitahu debitur atas penyitaan.
  - c. Juru sita dibantu dua orang saksi membuat Berita Acara Penyitaan yang ditandatangani bersama dua orang saksi tersebut.;
  - d. Mengumumkan penyitaan dengan jalan mendaftarkannya pada kantor pejabat yang berwenang.
- 4). Tahap Pelelangan (Penjualan dimuka umum) (pasal 200 HIR)
- a. Kreditur mengajukan permohonan lelang kepada Pengadilan Negeri.
  - b. Pengadilan akan memuat penetapan lelang dan menetapkan waktu lelang setelah berkonsultasi dengan Kantor Lelang.
  - c. Pengumuman lelang di surat kabar (iklan) dilaksanakan 2 (dua) kali dengan tenggang waktu 1 (satu) bulan.
  - d. Sebelum lelang dilakukan ada 2(dua) syarat yang harus dipenuhi kreditur :
    - i. Kreditur memberitahukan pengadilan mengenai plafon (harga minimal) dari barang jaminan.
    - ii. Kreditur meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari barang jaminan kepada Kantor Agraria setempat.
  - e. Acara lelang dilaksanakan di Pengadilan Negeri setempat. Pembeli harus sekurang-kurangnya 2 (dua) orang atau pihak, apabila tidak ada peminat, maka lelang ditunda kurang lebih 1 (satu) bulan dan harus didahului dengan pemasangan iklan sebanyak 1 (satu) kali. Setelah dilakukan pelelangan maka dibuatkan risalah lelang.
  - f. Berita acara rapat penyerahan hasil lelang.

Dalam pelaksanaan cara eksekusi yang diatur dalam pasal 224 HIR ini, mungkin saja timbul hambatan pelaksanaan eksekusi berupa perlawanan pihak (*partij verzet*) atau perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) berdasarkan pasal 195 ayat (6) HIR, namun hal itu pada dasarnya tidak menunda pelaksanaan eksekusi, kecuali dalam hal



yang sangat eksepsional sekali.<sup>29</sup> Hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan ini akan diuraikan dalam pembahasan selanjutnya dalam Bab III.



---

<sup>29</sup> Harahap., *op. cit* , hal. 189-190.

**BAB III**  
**IMPLEMENTASI TERHADAP KASUS PERLAWANAN ATAS PENETAPAN**  
**SITA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DAN PERMASALAHAN -**  
**PERMASALAHAN YANG TERJADI DALAM PELAKSANAANNYA.**

**1. ANALISIS YURIDIS KASUS GUGAT PERLAWANAN DALAM PERKARA**  
**No. 213/PDT/G/2003/PN.JKT.TIM.**

**1.1 POSISI KASUS**

Pada peradilan tingkat pertama, Pelawan mengajukan perlawanan pertama kali melalui:

A. Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagaimana terdaftar dalam register perkara Perlawanan No.213/Pdt.G/2003/PN. Jkt.Tim, dengan para pihak :

PELAWAN : dr. Saptarini Sadikin

TERLAWAN : I. PT. Nindya Karya (Persero)

: II. PT. Cendrawasih Buanan Citranusa (PT. CBCU)

: III. Ny Masneri SH

B. Pada Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi DKI. Jakarta terdaftar dalam register Perkara Perlawanan No.584/PDT/2005/PT.DKI., dengan para pihak:

PEMBANDING : dr. Saptarini Sadikin

TERBANDING : I. PT. Nindya Karya (Persero)

: II. PT.CBCU

: III. Ny.Masneri SH

Selanjutnya, karena perlawanannya dinyatakan tidak diterima sebagaimana Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri (“PN”) Jakarta Timur No.213/Pdt.G/2003/PN. Jkt.Tim tertanggal 5 Mei 2004 yang kemudian telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi (“PT”) DKI. Jakarta, karenanya Pelawan kembali mengajukan gugat perlawanannya melalui :

C. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana terdaftar dalam register perkara Perlawanan No.496/PdtG/2008/PN.Jkt.Sel, dengan para pihak :

PELAWAN : dr. Saptarini Sadikin  
 TERLAWAN : I. PT. Nindya Karya (Persero)  
                   : II. PT. CBCU  
 TURUT TERLAWAN : I. Ir. Irsan Ilyas  
                           : II. Ny Masneri SH

- Dasar Perlawanan (Bantahan) :

Adapun dasar perlawanan pada tingkat peradilan pertama di PN. Jakarta Timur adalah sebagai berikut :<sup>30</sup>

- a. Antara PT. Nindya Karya (Persero) (Terlawan I) dengan PT.CBCU (Terlawan II), terdapat hubungan hukum berkaitan dengan pinjam meminjam dana, dimana PT. CBCU telah meminjam sejumlah dana dari PT. Nindya Karya (Persero) Rp.2.725.000.000,-(dua milyar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian No.1 tertanggal 1 Juli 1998 dan Akta Pengakuan Hutang No.15 tertanggal 24 Juli 1998, yang keduanya dibuat dihadapan Ny. Masneri SH, Notaris di Jakarta (Terlawan III). Posisi Pelawan dalam hubungan hukum tersebut merupakan pihak yang memberikan jaminan berupa persil dengan Sertipikat Hak Milik No.1554/Cipete Selatan dan No.807/Cipete Selatan yang keduanya tertera atas nama dr.Saptarini Sadikin, sebagai pemenuhan kewajiban PT. CBCU kepada PT. Nindya Karya (Persero). Atas jaminan tersebut, telah dibebankan Hak Tanggungan atas nama PT. Nindya Karya (Persero) sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Tanggungan No.930/1998 tanggal 18 Agustus 1998, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.1.700.000.000,-(satu milyar tujuh ratus juta rupiah).

---

<sup>30</sup> Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 5 Mei 2004, No.213/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim

- b. Sampai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, PT. CBCU tidak dapat melunasi hutangnya kepada PT. Nindya Karya (Persero) meskipun telah diberikan beberapa kali perpanjangan jangka waktu pengembalian hutang. Karena penyelesaian hutang menjadi macet, PT. Nindya Karya (Persero) telah mengajukan Permohonan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui PN.Jakarta Timur. Terhadap permohonan tersebut, PN. Jakarta Timur telah menerbitkan Penetapan untuk menegur (*Aanmaning*) dr.Saptarini Sadikin selaku Termohon Lelang guna memenuhi seluruh kewajibannya kepada PT. Nindya Karya (Persero) dan Penetapan Sita Eksekusi terhadap Objek-objek Hak Tanggungan.
- c. Karena objek Hak Tanggungan ada dalam kewenangan PN. Jakarta Selatan, maka PN. Jakarta Selatan berdasarkan permintaan bantuan dari PN Jakarta Timur telah melaksanakan Sita Eksekusi atas Objek-objek Sita Eksekusi Hak Tanggungan dan Sita Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dengan Perantaraan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta V.
- d. Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut, dr.Saptarini Sadikin telah mengajukan perlawanan terhadap Penetapan *Aanmaning* Ketua PN. Jakarta Timur No.30/2003 Eks/PN.Jkt.Tim. Atas perlawanan tersebut, PN. Jakarta Timur telah memutus perkara yang diantaranya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.
- e. Terhadap putusan PN. Jakarta Timur tersebut, Pelawan mengajukan permohonan banding kepada PT. DKI Jakarta.
- f. Selanjutnya pada saat KP2LN Jakarta V telah menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan Lelang, dan PN. Jakarta Selatan telah mengumumkan pelaksanaan lelang eksekusi Pertama dan Kedua, namun secara tiba-tiba pada saat hari akan dilaksanakannya lelang, ada surat dari Ketua PT. DKI Jakarta yang isinya memerintahkan penangguhan eksekusi lelang hingga adanya putusan PT. DKI Jakarta terhadap perkara Perlawanan No.213/Pdt.G/2003/PN. Jkt.Tim yang dimohonkan Banding oleh Pelawan. Karenanya, Ketua PN. Jakarta Timur meminta Ketua PN. Jakarta Selatan untuk menangguhkan lelang eksekusi tersebut, hingga

adanya putusan PT. DKI Jakarta terhadap perkara perlawanan yang dimohonkan banding tersebut.

- g. Meskipun pada akhirnya melalui Putusan No.584/PDT/2005/PT.DKI tertanggal 27 Maret 2006, PT. DKI Jakarta telah menguatkan Putusan PN. Jakarta Timur, namun pada saat akan dilakukan Permohonan Pelaksanaan Lanjutan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh PT. Nindya Karya (Persero), dr. Saptarini Sadikin kembali mengajukan perlawanannya melalui PN. Jakarta Selatan dengan dasar gugat Perlawanan yang sama, akan tetapi dengan pihak yang dibuat sedikit berbeda yaitu dengan dimasukkannya Sdr. Irsan Ilyas (suami Pelawan) selaku salah satu Terlawan.

## **1.2. PERTIMBANGAN - PERTIMBANGAN HUKUM DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR DAN PENGADILAN TINGGI DKI. JAKARTA.**

Pelawan (dr.Saptarini Sadikin) dalam gugat Perlawanannya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

Pelawan adalah pemilik tanah dan bangunan yang sah sesuai Sertipikat Hak Milik No.1554/Cipete Selatan, Gambar Situasi No. 2930/1985 tertanggal 6 Juni 1985 dan No. 807/Cipete Selatan, Gambar Situasi No. 2930/1985 tertanggal 6 Juni 1985 berikut bangunan yang berada di atasnya. Pelawan juga berkeyakinan bahwa ia tidak pernah menyetujui kedua sertipikat Hak Miliknya sebagai pemenuhan jaminan hutang PT. CBCU kepada PT.Nindya Karya (Persero) sebagaimana tertuang dalam Akta Pejanjian No.1 tertanggal 1 Juli 1998 yang dibuat dihadapan Ny. Masneri SH (Terlawan III) terlebih menghadap Terlawan III untuk penandatanganan suatu akta ataupun kuasa apapun untuk pemasangan Hak Tanggungan.

- a. Memang benar suami Pelawan yaitu Sdr. Irsan Ilyas yang kebetulan menjabat sebagai Komisaris Utama dan pemegang saham pada Terlawan II telah menyuruh “seseorang” untuk mengambil kedua sertipikat milik Pelawan untuk diserahkan kepada kantor Terlawan II dan saat itu pula orang itu menyodorkan beberapa lembar blanko kosong bermaterai untuk ditandatangani. Dan menurut suami Pelawan hanya

- ditujukan kepada rekan bisnis Terlawan II yang ternyata adalah Terlawan I karena adanya kegagalan proyek Perjanjian Kerjasama Pinjaman Dana tertanggal 26 Mei 1998 antara Terlawan I dengan Terlawan II.
- b. Selanjutnya Akta Perjanjian Kerjasama Pinjaman Dana dan Akta Perjanjian yang menjadi dasar hukum permohonan eksekusi berdasarkan pasal 224 HIR tidak dapat dijadikan dasar mengeksekusi karena “cacat hukum” dan tidak murni yaitu apakah itu berasal dari Pengakuan Hutang atau Perjanjian Kredit, sebab dalam hal menjalankan eksekusi ada kriteria-kriteria sehingga dapat disamakan dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan eksekutorial misalnya ada Perjanjian Pokok/ Pinjaman Uang dan berapa jumlah hutangnya.
  - c. Mengenai blanko-blanku kosong yang ditandatangani Pelawan, telah disalahgunakan Terlawan I dan Terlawan II guna menguasai dan memiliki kedua tanah hak milik Pelawan. Dengan demikian seluruh akta-akta yang ditandatangani Pelawan berasal dari blanko-blanku kosong terdahulu yang dibuat dan ditandatangani Pelawan, yang kemudian dijadikan dasar membuat Akta Perjanjian, Akta Pengakuan Hutang, Akta Pemasangan Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan guna mengajukan eksekusi berdasarkan pasal 224 HIR adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matige Daad*). Dan karenanya jelas atas tanah Pelawan tidak bisa dilakukan eksekusi berdasarkan pasal 224 HIR karena “cacat hukum”.

PT. Nindya Karya (Terlawan I) dalam jawabannya diantaranya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Dalam Eksepsi mengenai Kewenangan (Kompetensi) Relatif : Terlawan I menganggap secara yuridis formal Perlawanan Pelawan terhadap Penetapan Aanmaning Ketua PN. Jakarta Timur merupakan bantahan yang salah karena sesuai dengan ketentuan dalam pasal 195 ayat (6) HIR seharusnya bantahn Pelawan diajukan melalui PN. Jakarta Selatan selaku pengadilan yang melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan yang terletak di wilayah hukum PN. Jakarta Selatan. Karenanya Terlawan I beranggapan sangat beralasan secara

yuridis apabila PN. Jakarta Timur menyatakan dirinya secara relatif tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara. Dan atas eksepsi tersebut PT. Nindya Karya (Peresero) meminta kepada Majelis Hakim, untuk menjatuhkan Putusan Sela.

- b. Dalam Eksepsi mengenai Perlawanan Kabur (*Obscur Libel*) : perlawanan Pelawan secara yuridis formal dianggap merupakan suatu perlawanan yang kabur, karena dalam Petitum Pelawan meminta uang paksa yang secara yuridis formal tidak dapat dimintakan melalui perlawanan, karena meskipun Pelawan mendalilkan *grosse akta* cacat formal atau material, Pengadilan hanya diharuskan untuk memeriksa eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya. karena sebagaimana dimaksud dalam .Putusan Mahkamah Agung No.1038 K/Sip 1973 tertanggal 18 Nopember 1975 “perlawanan yang kabur adalah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata Formil”.
- c. Eksepsi mengenai perlawanan Pelawan tidak sempurna atau kurang pihak (*Exceptie Plurium Litis Consortium*) dengan alasan-alasan sebagai berikut :
  - i. Pelawan mendalilkan, ditempatkannya Terlawan I sebagai salah satu Terlawan adalah berkaitan dengan legalitas pemberian jaminan Hak Tanggungan. Maka secara yuridis formal, Pelawan haruslah juga menempatkan seluruh pihak-pihak yang berkaitan dengan hal tersebut sebagai Terlawan dalam perkara a-quo, dengan demikian, telah terjadi kekurangan pihak yang diajukan sebagai Terlawan, sebagai contoh dengan tidak diajukannya :Seseorang---dan suami Pelawan, yang didalilkan oleh Pelawan telah mengajukan blanko-blanko kosong untuk ditandatangani.
  - ii. Selanjutnya, Pelawan juga mohon agar dibatalkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama No.264/Cilandak/1998 dan Akta No. 265/Cilandak/1998, yang dibuat dihadapan Sdr. Zainuar Zahari SH., PPAT di Jakarta. Karenanya, secara yuridis formal Pelawan haruslah juga menyertakan: Zainuar Zahari SH., PPAT di Jakarta, sebagai Terlawan. Karenanya secara yuridis formal, kurangnya pihak mengakibatkan perlawanan Pelawan sepatutnya untuk

dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.151 K/Sip/ 1975, tertanggal 13 Mei 1975.

- d. Selanjutnya dalam Pokok Perkara Terlawan I mendalilkan hal-hal sebagai berikut :
- i. Memang benar telah terjadi hubungan hukum, antara Terlawan I (PT. Nindya Karya (Persero)) dengan Terlawan II (PT. CBCU), sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian No.1 tertanggal 1 Juli 1998 dan Akta Pengakuan Hutang No.15 tertanggal 24 Juli 1998, keduanya dibuat dihadapan Ny. Masneri SH, Notaris (Terlawan III) di Jakarta. Pelawan dalam hubungan hukum tersebut adalah selaku pihak yang memberikan jaminan berupa persil dengan Sertifikat Hak Milik No. 1554/Cipete Selatan dan Sertifikat Hak Milik No. 807/ Cipete Selatan yang keduanya atas nama Pelawan, sebagai jaminan pemenuhan kewajiban Terlawan II kepada Terlawan I .
  - ii. Karenanya terbukti jaminan-jaminan tersebut, telah dibebankan Hak Tanggungan atas nama Terlawan I sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Tanggungan No.930/1998 tanggal 18 Agustus 1998, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.
  - iii. Karena Terlawan II tidak dapat melunasi pinjaman kepada Terlawan I, dan Pelawan selaku pihak yang memberikan objek jaminan juga tidak memiliki itikat baik untuk menyelesaikan kewajiban Terlawan II tersebut, maka Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan melalui PN. Jakarta Timur.
  - iv. Selanjutnya Terlawan I juga menegaskan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan Terlawan I telah memenuhi semua ketentuan yuridis sebagaimana diatur dalam UUHT yaitu, sebagai berikut: <sup>31</sup>
    - i. Sesuai dengan sifat *Accessoir* dari Hak Tanggungan, pembebanan Hak Tanggungan telah didahului dengan adanya Perjanjian Pokok yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya,

---

<sup>31</sup> Lihat pasal. 10, pasal. 11 dan pasal 13 UUHT



sebagaimana kesepakatan Terlawan I dengan Terlawan II yang tertuang dalam Akta No.1 tertanggal 1 Juli 1998 dan Akta Pengakuan Hutang No.15 tertanggal 24 Juli 1998 (Pasal 10 ayat (1) UUHT).

- ii. Untuk menjamin pelunasan hutang, telah dibuktikan dengan akta otentik, sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan No.264/Cilandak/1998 tanggal 18 Agustus 1998, antara Pelawan selaku pemberi Hak Tanggungan dengan Terlawan I selaku penerima Hak Tanggungan, yang dibuat dihadapan Zainuar Zahari SH.,Notaris/PPAT di Jakarta. (Pasal 10 ayat (2)UUHT).
- iii. Syarat spesialitas dari Hak Tanggungan telah terpenuhi, dimana akta secara jelas menyebutkan subyek (Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan), domisili Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, uraian mengenai objek Hak Tanggungan, utang piutang yang dijamin secara jelas.(Pasal 11 ayat (1) UUHT).
- iv. Demikian juga halnya dengan syarat publisitas telah terpenuhi, dengan telah didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Tanggungan No.930/1998 tertanggal 18 Agustus 1998. (Pasal 13 UUHT)
- v. Selanjutnya dalam Akta Perjanjian maupun Akta Pengakuan Hutang a-quo, telah disebutkan secara jelas jumlah hutang PT. CBCU kepada PT. Nindya Karya (Persero). Karenanya terbukti, yang mendasari diajukannya permohonan eksekusi Hak Tanggungan adalah *Grosse Akta Hak Tanggungan* yang didalamnya memuat *Titel Eksekutorial*, sehingga secara yuridis dalam hal debitur cidera janji, PT. Nindya Karya (Persero) selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki hak prioritas untuk meminta pelaksanaan *Grosse Akta Hak Tanggungan* yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dan memiliki kekuatan hukum setara dengan suatu Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (Pasal 224 HIR) dan hak-hak yang dimiliki oleh Terlawan I tidak akan

terhambat, meskipun objek Hak Tanggungan masih mengatasnamakan Pelawan.

Majelis Hakim PN. Jakarta Timur dalam Putusan Sela tertanggal 25 November 2003 telah mempertimbangkan dan memutuskan: <sup>32</sup> menolak eksepsi Terlawan I tentang Kompetensi Relatif dengan alasan tidak ditemukan bukti lain kecuali copy relaas Panggilan Tegoran (*Aanmaning*) No.30/2003 Eks/PN.JKT.TIM tanggal 3 September 2003, karena itu secara formal Majelis Hakim berpendapat belum terdapat bukti yang diajukan dalam persidangan tentang adanya pendelegasian pelaksanaan eksekusi ke PN. Jakarta Selatan, Relas Panggilan Tegoran *Aanmaning* dianggap hanya menunjukkan secara formal baru adanya pendelegasian panggilan menghadap Ketua PN Jakarta Timur guna mendapat tegoran memenuhi perjanjian kepada Pemohon Eksekusi Hak Tanggungan.

- b. Dalam Eksepsi Terlawan I tentang Perlawanan Kabur, Majelis Hakim menganggap Pelawan tidak memfokuskan permasalahan pada syarat formal dan material untuk menyatakan eksekusi Akta dan Sertipikat Hak Tanggungan “cacat hukum”, dan terjadi *Overlapping* materi perlawanan dan materi gugatan biasa antara lain batal demi hukum Akta Perjanjian Pokok dan semua surat-surat lain, uang paksa (*dwangsom*) serta *Overlapping* mempersoalkan eksekusi Grosse Akta berdasarkan pasal 224 HIR dan eksepsi Akta Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan UUHT.
- b. Dalam eksepsinya tentang Perlawanan Kurang Pihak, ditemukan adanya ketidaklengkapan subjek perlawanan yang tidak melibatkan orang yang menurut dalil Pelawan “*disuruh suami Pelawan mengambil sertipikat milik Pelawan dan orang itu menyodorkan beberapa lembar blanko kosong bermaterai untuk ditandatangani*”. Karena esensi gugat Perlawanan bertumpuk pada dalil “*seseorang mengambil Sertipikat milik Pelawan dan orang itu menyodorkan beberapa lembar*

---

<sup>32</sup> Putusan Sela Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 25 November 2003, No. 213/Pdt.G/2003/PN. Jkt.Tim.

*blanko kosong bermaterai untuk ditandatangani*” yang disimpulkan Pelawan mengakibatkan eksekusi atas tanah milik Pelawan “cacat hukum”, maka orang yang menyodorkan beberapa lembar blanko kosong untuk ditandatangani tersebut dan suami Pelawan secara pribadi” harus pula dilibatkan dalam perkara ini sebagai salah satu Terlawan. Atas dasar pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terlawan I tentang perlawanan Pelawan Kabur (*obscur libel*) dan Tidak Lengkap (*Plurium litis Consortium*) beralasan dan patut diterima.

- c. Atas putusan PN. Jakarta Timur tersebut, Pelawan telah mengajukan permohonan banding kepada PT. DKI Jakarta sebagaimana terdaftar dalam perkara No.584/PDT/2005/PT.DKI. dengan dasar keberatan dalam Memori Bandingnya : bahwa Majelis Hakim tidak cukup mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta dipengadilan tingkat pertama. Selanjutnya PT: DKI Jakarta melalui Putusan No.584/PDT/2005/PT.DKI tertanggal 27 Maret 2006 di tingkat Banding,<sup>33</sup> telah memutus dengan menguatkan Putusan PN.Jakarta Timur tertanggal 5 Mei 2004 No.213/Pdt.Bth/2003/PN.Jkt. Tim.

## **2. ANALISIS YURIDIS KESULITAN DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGUNGAN YANG DISEBABKAN UPAYA HUKUM PERLAWANAN DALAM PERKARA NO. 213/Pdt. G/2003/PN.JKT.TIM.**

### **2.1. KUALITAS HAK LANDASAN PERLAWANAN**

Ditinjau dari hukum acara pada hakikatnya, Perlawanan sebagai upaya hukum, merupakan langkah awal yang formal dan tidak ada bedanya dengan gugat biasa. Bobot perlawanan sebagai upaya hukum adalah “hak” yang diberikan undang-undang kepada pihak ketiga dalam bentuk *Derden Verzet* (perlawanan oleh pihak ketiga yang tidak terlibat langsung dengan putusan atau penetapan yang dilawan) atau dalam bentuk *Party Verzet* (perlawanan oleh pihak yang terlibat langsung dengan putusan atau penetapan

<sup>33</sup>Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 27 Maret 2006 No. No.584/PDT/2005/PT.DKI.

yang dilawan) yang memberi hak kepada pihak yang bersengketa untuk mengajukan perlawanan kepada pihak lawan.

Pada gugat biasa, gugatan yang diajukan masih murni sebagai langkah awal memasuki suatu proses peradilan yang formal dan resmi. Kasus yang disengketakan pihak Penggugat terhadap pihak Tergugat belum ada kaitannya dengan putusan atau penetapan yang dijatuhkan Pengadilan dan bisa juga ada hubungannya dengan putusan atau penetapan itu sudah selesai secara tuntas dieksekusi.<sup>34</sup>

Lain halnya dengan gugatan, pada perlawanan harus berhadapan langsung dengan suatu putusan atau penetapan pengadilan yang sudah ada wujudnya. gugat Perlawanan harus ditujukan langsung untuk melawan putusan atau penetapan yang sudah ada dengan syarat belum selesai dilaksanakan eksekusinya. Dengan demikian tidak mungkin mengajukan gugatan perlawanan yang berdiri sendiri. Persamaan antara keduanya adalah jika putusan atau penetapan sudah selesai secara tuntas dieksekusi, perlawanan tidak mempunyai daya lagi, upaya formal yang diberikan undang-undang pada dirinya lenyap. Dalam kasus yang seperti itu, upaya perlawanan berubah menjadi upaya gugatan biasa.<sup>35</sup>

Tujuan perlawanan terhadap eksekusi yang hendak diajukan pihak tereksekusi pada hakikatnya :

1. untuk menunda atau;
2. membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat; atau
3. mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi.

Perlawanan dari pihak tereksekusi bukan hanya diajukan terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, akan tetapi lebih banyak diajukan terhadap bentuk eksekusi berdasarkan Grosse Akta Hipotik (Grosse Akta Hak Tanggungan).<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> M Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Cet.II: 1996), hal.27.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal.28.

<sup>36</sup> *Ibid.*.

Pada kenyataannya sebagaimana kasus yang diuraikan diatas, sangat disesalkan apabila dalam praktek semakin banyak kecenderungan untuk menjadikan upaya hukum perlawanan (*Verzet*) baik dilakukan oleh pihak yang terlibat langsung dalam perkara (*Party Verzet*) atau perlawanan dari pihak di luar perkara (*Derden Verzet*) terhadap jalannya eksekusi Hak Tanggungan sebagai alasan menunda eksekusi secara generalisasi, setiap kali timbul perlawanan dari pihak tereksekusi, eksekusi langsung ditunda sekalipun perlawanan belum diperiksa atau perlawanan tidak mengandung perlawanan yang mendasar.<sup>37</sup>

Praktek penggunaan upaya *Party Verzet* atau *Derden Verzet* merupakan pukulan yang sangat telak dan menyedihkan bagi Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mengakibatkan upaya eksekusi menjadi gagal total atau terhenti tanpa jangka waktu yang jelas, sehingga proses penyelesaian kredit macet melalui forum pengadilan benar-benar menjadi tidak efektif.<sup>38</sup>

Selain itu dengan berlakunya sistem publikasi negatif yang dianut oleh pendaftaran tanah dinegara kita baik oleh Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 maupun didalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah, maka apabila tanah tersebut telah dijadikan jaminan dan dapat dibuktikan bahwa pemberi Hak Tanggungan bukan pemilik sebenarnya tentulah mengakibatkan pembatalan penggunaan hak atas tanah tersebut sebagai jaminan.<sup>39</sup>

Sertipikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak atau sempurna menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh Majelis

---

<sup>37</sup> *Ibid.*, hal.339-340.

<sup>38</sup> Wawancara dengan Z.A Sangadji, Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara No. 213/Pdt.Btyh/2003/Pn.Jkt.Tim, (Jakarta : 2008)

<sup>39</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Cet.I:2005), hal.336.

Hakim) sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.<sup>40</sup>

Dalam kasus diatas terbukti terhadap eksekusi Hak Tanggungan yang telah sah didaftarkan atas nama Pemegang Hak Tanggungan, tetap dapat diajukan perlawanan oleh pemilik hak atas tanah (dr.Saptarini Sadikin) yang merasa tidak pernah menjaminkan tanahnya kepada siapapun juga termasuk kepada PT. Nindya Karya (Persero).

Sementara itu banyak pula perlawanan yang bersifat “manipulasi” dan hanya merupakan persengkongkolan belaka diantara pihak yang kalah dengan pihak ketiga atau pihak lainnya. Artinya penarikan pihak lain kedalam perkara pada saat pelaksanaan eksekusi tiba sudah sengaja dirancang dengan sangat matang yang bertujuan untuk menggagalkan pelaksanaan eksekusi. Sejak awal debitur sudah mengatur skenario dengan teman atau siapapun yang mau diajak “kerjasama” untuk menggagalkan eksekusi.<sup>41</sup>

Karenanya untuk memperjelas sampai dimana bobot kualitas hak yang dapat dipergunakan sebagai landasan mengajukan gugat Perlawanan, perlu diteliti bagaimana perumusannya dalam perundang-undangan. Dalam pasal 195 ayat (6) HIR secara tegas menentukan bobot kualitas adalah “hak milik”. Hal ini dapat dibaca dalam kalimat : *”juga orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita sebagai miliknya....”*.

Sekiranya paham yang dianut pasal 195 ayat 6 HIR tadi dikaitkan dengan hak kebendaan yang diatur dalam UUPA, berarti yang dapat dijadikan landasan dasar gugat Perlawanan hanya terbatas pada hak pertanahan yang disebut dalam pasal 20 UUPA yakni “hak milik” saja. Sedangkan Hak Pakai, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tidak dibenarkan, karena hak-hak dimaksud bukan hak milik. Jika penafsirannya sedemikian rupa sempitnya, sudah pasti bisa membahayakan kepentingan masyarakat yang tidak memiliki tanah atas dasar hak milik.

---

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal.. 81

<sup>41</sup> Wawancara dengan Bapak Bhakti Mulyono Arif Kuasa Hukum dari PT. Nindya Karya (Persero).

Sedangkan menurut ketentuan dalam pasal 378 Rv. Dalam pasal ini tidak menyebut ‘hak milik’ sebagai alasan dari gugat *Derden Verzet*. Landasan yang dirumuskan didalamnya, putusan yang dilawan :

- merugikan kepentingan mereka, atau;
- merugikan hak-hak mereka;
- tidak ikut sebagai pihak dalam putusan yang dilawan.

Penekanan rumusan pasal 378 dititikberatkan pada kerugian. Apabila suatu putusan Pengadilan merugikan kepentingan atau hak seseorang, yang bersangkutan dapat mengajukan gugat *Derden Verzet* untuk mempertahankan dan memulihkan hak tersebut. Kepentingan atau hak yang dirugikan putusan yang dilawan tidak mesti menyangkut dan berkaitan dengan benda berwujud seperti hak milik. Jika diperhatikan ketentuan dalam pasal 195 ayat 6 HIR, hanya mengatur landasan dasar *Derden Verzet* yakni hanya berkualitas “hak milik”. Sedang mengenai landasan alasan *Partai Verzet*, tidak disinggung sama sekali, yang disinggung hanya pemberian hak kepada para pihak yang berperkara untuk mengajukan perlawanan terhadap putusan. Sedangkan yang dirumuskan dalam Rv jauh lebih luas, lebih rasional dan realistik dibandingkan dengan apa yang diatur dalam pasal 195 ayat 6 HIR. Rumusan pasal 378 Rv, masih relevan mensejajari hubungan hukum yang kompleks, sehingga setiap saat dapat bergerak dinamis secara aktual sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat.

Bahwa sekalipun dasar atau alasan untuk mengajukan perlawanan yang dirumuskan Rv tersebut jauh lebih luas, namun pada kenyataannya alasan-alasan Perlawanan dalam praktek menjadi sangat tidak terbatas hal itu terlihat dengan semakin seringnya upaya hukum perlawanan dimanfaatkan oleh Termohon Eksekusi sebagai “senjata pamungkas” untuk menghadang lajunya proses eksekusi Hak Tanggungan.

## 2.2. KOMPETENSI RELATIF PERLAWANAN

Untuk menghindari suatu gugat Perlawanan mengalami kegagalan tidak memenuhi syarat formal, pengajuannya harus tepat disampaikan kepada Pengadilan Negeri yang

berwenang, untuk itu masalah Pengadilan Negeri mana yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara, termasuk kajian yang menyangkut “Kompetensi Relatif”.

Patokan menentukan Kompetensi Relatif setiap Pengadilan Negeri, telah digariskan dalam pasal 118 HIR (142 RBG). Menurut penggarisan tersebut, penentuan Kompetensi Relatif terdiri dari aturan pokok dan aturan tambahan. Aturan Pokok menentukan Kompetensi Relatif diatur dalam pasal 118 ayat (1) HIR berupa asas *actor sequitur forum rei* yakni menentukan Pengadilan Negeri mana yang berwenang secara relatif memeriksa perkara adalah Pengadilan Negeri yang meliputi wilayah hukum tempat tinggal atau tempat kediaman tergugat. Rasio dari aturan pokok tersebut didasarkan pada alasan dalam suatu sengketa perdata yang paling berkepentingan adalah pihak Penggugat. Oleh karena itu penggugat tidak boleh mempersulit pihak Tergugat. Menurut anggapan, menarik pihak Tergugat berperkara ke Pengadilan Negeri yang meliputi daerah hukum tempat tinggalnya, jauh lebih ringan dibanding apabila ia ditarik kedaerah Pengadilan Negeri ditempat mana Penggugat bertempat tinggal.<sup>42</sup>

Selain dari aturan pokok yang dikemukakan, pasal 118 HIR menggariskan berbagai alternatif yang didasarkan pada faktor keadaan tertentu. Penerapan aturan tambahan menentukan kompetensi relatif, harus disesuaikan dengan keadaan atau faktor yang melekat pada subjek, pada objek atau pada kesepakatan. Berdasarkan faktor-faktor tersebut lahirlah beberapa patokan alternatif sebagai faktor tambahan :

- 1). Faktor subjek pihak Tergugat terdiri dari beberapa dan bertempat tinggal diwilayah Pengadilan Negeri berlainan, gugatan dapat diajukan kepada salah satu Pengadilan Negeri.
- 2) Faktor subjek berdasarkan kualitas yang terhutang dan penanggung (*avalist*), gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri yang meliputi wilayah hukum dimana yang berhutang pokok bertempat tinggal .

---

<sup>42</sup> Harahap, *op.,cit* hal. 104.



- 3). Faktor tempat tinggal Tergugat tidak diketahui gugat diajukan ke Pengadilan Negeri tempat tinggal Penggugat.
- 4). Faktor objek sengketa mengenai tanah, gugat diajukan kepada Pengadilan Negeri yang meliputi wilayah hukum ditempat mana tanah yang diperkarakan terletak.
- 5) Faktor kesepakatan domisili memberi opsi untuk mengajukan gugat kepada Pengadilan Negeri berdasarkan asas *actor sequitur forum rei* atau domisili yang disepakati.

Kompetensi Relatif Perlawanan pada prinsipnya tidak tunduk pada salah satu patokan ketentuan umum. Rujukan menentukan Kompetensi Relatif *Derden Verzet* maupun *Partij Verzet* ialah pasal 195 ayat (6) HIR, yang berbunyi:

Perlawanan terhadap Keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu.<sup>43</sup>

Pada kalimat terakhir dapat dibaca “yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu”. Kalimat tersebut merupakan kaitan dan penjelasan dari kalimat sebelumnya yang berbunyi “dihadapkan serta diadili kepada Pengadilan Negeri yang menjalankan eksekusi putusan”. Dengan demikian patokan menentukan syarat formal Kompetensi Relatif Perlawanan didasarkan pada faktor eksekusi dijalankan.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, terlepas dari benar atau tidaknya perlu dicatat kekeliruan yang tidak pantas dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 213/pdt.bth/2004/PN.Jkt.Tim.Majelis Hakim PN.Jakarta Timur, dalam pertimbangannya hanya menilai kewenangan (komptensi) relatif dari suatu perkara perlawanan hanya didasarkan atas belum adanya perintah atau bukti pendelegasian pelaksanaan eksekusi ke PN. Jakarta Selatan, karena yang ada secara formal hanya pendelegasian panggilan menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur guna mendapat tegoran (*Aanmaning*) untuk memenuhi perjanjian kepada Pemohon Eksekusi Hak Tanggungan.

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, hal. 114.

Oleh karena patokan penentuan Kompetensi Relatif Perlawanan hanya didasarkan pada faktor tempat pelaksanaan eksekusi, bisa terjadi penanganan Perlawanan dilakukan oleh Pengadilan Negeri yang bukan mengeluarkan perintah eksekusi dalam perkara ini PN. Jakarta Timur. Hal itu terjadi disebabkan sistem pendelegasian eksekusi yang diatur dalam pasal 195 ayat (2) HIR. Menurut ketentuan pendelegasian eksekusi, didasarkan kepada letak barang yang hendak dieksekusi.

Menurut Kompetensi Relatif atas perlawanan terhadap eksekusi, bertitik tolak dari letak dan jenis objek eksekusi, jika yang menjadi objek eksekusi barang tidak bergerak seperti tanah maka patokan menentukan kewenangan relatif gugat Perlawanan merujuk pada ketentuan dalam pasal 118 HIR ayat (3) HIR. Perlawanan seharusnya diajukan melalui pengadilan negeri yang mengeluarkan perintah eksekusi. Bukan kepada pengadilan negeri penerima delegasi. Dalam perkara a-quo perlawanan seharusnya diajukan kepada PN. Jakarta Selatan sebagai Pengadilan yang menerima delegasi perintah eksekusi dan bukan PN. Jakarta Timur sebagai Pengadilan Negeri yang mengeluarkan delegasi.

Akan tetapi apabila kita berpatokan pada perlawanan menurut versi Rv, landasan rujukannya pasal 379 Rv, yang berbunyi :<sup>44</sup>

Perlawanan ini diperiksa Hakim yang menjatuhkan putusan itu. Perlawanan diajukan dengan suatu pemanggilan untuk menghadap sidang terhadap semua pihak yang telah mendapat keputusan dan peraturan umum mengenai cara berperkara berlaku dalam perlawanan ini.

Jika pasal ini diteliti secara seksama, terkandung didalamnya pengarisan beberapa syarat formal perlawanan. Pasal 379 Rv, menentukan patokan yang berbeda dengan apa yang digariskan dalam pasal 195 ayat (6) HIR, halmana patokan kompetensi relatif dari perlawanan didasarkan pada pengadilan dimana putusan dijatuhkan, dalam perkara aquo berarti sudah tepat perlawanan diajukan melalui PN. Jakarta Timur selaku Pengadilan yang berwenang memeriksa dan memutus Perlawanan.

---

<sup>44</sup> Harahap., *op.cit.* hal. 118

Membandingkan patokan Kompetensi Relatif Perlawanan antara yang diatur dalam pasal 195 ayat (6) HIR dengan pasal 379 Rv, penggarisan Rv lebih rasional, praktis serta lebih actual, karena penyelesaian perlawanan ditangani sendiri oleh Pengadilan Negeri yang memutus perkara atau yang mengeluarkan perintah eksekusi sehingga sistem ini jauh lebih efektif karena penyelesaiannya dilakukan oleh Pengadilan yang lebih memahami seluk beluk putusan atau penetapan yang dilawan. Sejak semula Pengadilan yang menangani perkara sudah mengkaji sebelumnya putusan dan penetapan yang dilawan sehingga arah penyelesaian Pelawan lebih dipahami dibanding jika perkara perlawanan diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain .

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, terlepas dari benar atau tidaknya perlu dicatat kekeliruan yang tidak pantas dalam Putusan No. 213/pdt.bth/2004/PN.Jkt.Tim, Majelis Hakim PN. Jakarta Timur, dalam pertimbangannya Majelis Hakim semata-mata hanya menilai kewenangan (komptensi) relatif dari gugat perlawanan hanya didasarkan atas belum adanya perintah atau bukti pendelegasian pelaksanaan eksekusi ke PN. Jakarta Selatan dari PN Jakarta Timur. Secara formal yang ada hanya pendelegasian panggilan menghadap Ketua PN. Jakarta Timur guna mendapat tegoran (*Aanmaning*) untuk memenuhi perjanjian kepada Pemohon Eksekusi Hak Tanggungan.

Pertimbangan Majelis Hakim tersebut terkesan sangat konvensional karena hanya berpatokan pada sisi administratif, seharusnya Majelis Hakim mencoba lebih rasional dalam mengemukakan alasan kewenangan (komptensi) relatif dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam menangani perkara a-quo, misalnya dengan pertimbangan PN Jakarta Timur lebih memahami latar belakang atau seluk beluk putusan yang diajukan perlawanan sehingga arahan penyelesaian lebih dipahami sepenuhnya oleh PN. Jakarta Timur, selain itu dapat dipertimbangkan pemilihan PN. Jakarta Timur dilakukan dengan alasan sistem yang jauh lebih praktis dari segi administratif yustisialnya, dimana persoalan yang sama diregister dalam satu Kantor Pengadilan Negeri saja. sehingga setiap pemanggilan, pemberitahuan yang berkenaan dengan penyelesaian eksekusi dan perlawanan terpusat pada satu Pengadilan Negeri. Terlebih dalam menghadapi kasus

eksekusi yang didelegasikan kepada beberapa Pengadilan Negeri. Jika dengan menggunakan sistem sebagaimana ketentuan pasal 379 Rv tentunya tidak mengalami kerumitan sebagaimana penerapan sistem dengan menggunakan ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR, karena gugat perlawanan tidak terpecah dalam beberapa perlawanan dalam hal eksekusi didelegasikan kepada beberapa Pengadilan Negeri dalam kaitannya dengan letak tanah yang menjadi objek eksekusi Hak Tanggungan tersebar di beberapa wilayah hukum pengadilan.

Dalam perkara a-quo berkaitan dengan eksepsi Terlawan I berkaitan dengan Kompetensi Relatif dari pengajuan Perlawanan oleh Pelawan tersebut, Pengadilan Tinggi juga tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang cukup atas pertimbangan hukum dan Putusan Majelis Hakim PN.Jakarta Timur .

### **2.3.ALASAN YANG RELEVAN MENUNDA EKSEKUSI DALAM UPAYA HUKUM PERLAWANAN**

Salah satu prinsip yang perlu diingat jika berhadapan dengan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan pihak tereksekusi adalah: “perlawanan pihak tereksekusi terhadap eksekusi tidak mutlak menunda eksekusi”. Penerapan penundaan eksekusi berdasarkan perlawanan pihak tereksekusi disesuaikan dengan azas kasuisitis dan azas eksepsional. Oleh karena itu dilarang menerapkan azas perlawanan tereksekusi secara generalisasi, artinya penerapan secara faktual harus terdapat alasan yang mendasar sehingga Ketua Pengadilan Negeri dapat mengabulkan penundaan eksekusi sampai putusan perlawanan memperoleh kekuatan hukum yang tetap, misalnya dalam kasus diatas apabila Termohon Eksekusi (Pelawan) mengajukan perlawanan terhadap eksekusi Akta Hak Tanggungan dengan alasan bahwa Akta Kuasa Memasang Hak Tanggungan didasarkan atas pemalsuan yang didukung oleh putusan pidana dan tidak hanya didasarkan adanya alibi Pelawan semata atas dasar cacatnya legalitas pemberian jaminan

Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pemohon Eksekusi (Terlawan I) ataupun Notaris ataupun PPAT yang terlibat didalamnya.<sup>45</sup>

Tidak semua alasan perlawanan terekseskusi terhadap eksekusi dianggap relevan. Gugat Perlawanan yang konkret dan realistis dianggap murni sebagai perkara yang menyangkut perselisihan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan adalah Perlawanan yang ditujukan terhadap:

1. Pelaksanaan penetapan eksekusi grosse akta berdasarkan pasal 224 HIR.
2. Alasan yang diajukan, grosse akta mengandung cacat formal atau cacat material.<sup>46</sup>

Akan tetapi khusus mengenai eksekusi grosse akta Hak Tanggungan banyak variasi yang bisa dijadikan sebagai dasar perlawanan terekseskusi. Bisa berdasarkan alasan dokumen tidak lengkap, sertifikat sebagai dokumen terakhir belum ada, sehingga akta belum didaftarkan, jumlah utang yang tidak pasti, atau sebagian utang sudah dibayar namun semua cicilan pembayaran tidak ikut diperhitungkan, semua dasar ini dapat dijadikan alasan penundaan secara kasuistik dan Ketua Pengadilan Negeri berwenang untuk menilai alasan-alasan tersebut.<sup>47</sup>

Dalam perkara Perlawanan No.213/Pdt.G/2003/PN.JKT.TIM diatas, pada intinya tidak mengandung sengketa pokok tentang perjanjian hutang piutang. Apa yang diperkarakan dalam perlawanan, hanya terbatas pada ketidakabsahan grosse akta, sehingga eksekusi yang diminta kreditur dianggap Pelawan tidak memenuhi ketentuan dalam pasal 224 HIR, sehingga mengakibatkan penetapan perintah penjualan lelang tidak sah sebab dilahirkan dari grosse akta yang tidak sah.

Karena sasaran utama proses pemeriksaan hakim hanya berkisar pada masalah fakta yang menyangkut cacat yang didalilkan Pelawan, maka dalam kasus ini sudah tepat tindakan majelis Hakim dengan memfokuskan pemeriksaan perlawanan hanya untuk

---

<sup>45</sup>M Yahya Harahap, S.H., *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cet.I I: 2006), hal.435.

<sup>46</sup>M Yahya Harahap, S.H., *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum*, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, Cet.I II: 1996), hal. 171.

<sup>47</sup> Harahap., *op.cit.* hal.437.

mencari dan menemukan fakta apa benar atau tidak akta yang mendukung permohonan eksekusi, memenuhi syarat formal atau syarat material pasal 224 HIR.

Tata cara pemeriksaan seperti itu antarlain dapat dilihat dalam salah satu putusan Mahkamah Agung yang pada intinya menyatakan bahwa akta notaris yang menjadi dasar permohonan dan penetapan eksekusi, tidak memenuhi syarat formal pasal 224 HIR. Pada tingkat Kasasi, Mahkamah Agung memberikan pertimbangan yang sekaligus berisi arahan tentang fokus pemeriksaan gugat Perlawanan yang ditujukan terhadap cacat formal atau material grosse akta . Tidak dibenarkan memasuki dan menilai pokok materi hubungan dan peristiwa hukum yang terjadi antara Pelawan dengan Terlawan.<sup>48</sup>

#### 2.4. SELEKSI ADMINISTRATIF PERKARA PERLAWANAN

Berdasarkan ketentuan hukum acara perdata, memang permohonan penundaan eksekusi sendiri tidak dilarang karena tidak ada ketentuan yang melarang atau membatasi upaya penundaaan eksekusi ini melalui perlawanan, maka selama itu pula perlawanan akan selalu ditempuh. Terlebih bila tidak ada seleksi administratif perkara terhadap perkara perlawanan pada saat didaftarkan di Pengadilan Negeri.

Pada kenyataannya sebagaimana kasus yang Penulis uraikan diatas, sangat disesalkan apabila dalam praktek ada kecenderungan untuk menjadikan upaya hukum perlawanan (*Verzet*) baik dilakukan oleh pihak yang terlibat langsung dalam perkara (*Party Verzet*) atau perlawanan dari pihak di luar perkara (*Derden Verzet*) terhadap jalannya eksekusi Hak Tanggungan sebagai alasan menunda eksekusi secara generalisasi, setiap kali timbul perlawanan dari pihak tereksekusi, eksekusi langsung ditunda sekalipun perlawanan belum diperiksa atau perlawanan tidak mengandung perlawanan yang mendasar.

Untuk itu proses administratif pengadilan memegang peranan yang sangat menentukan. Sebelum perkara perlawanan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri,

---

<sup>48</sup> Putusan tanggal 1 Agustus 1973. No. 1038 K/Pdt/1973, Rangkuman Yurisprudensi Indonesia II, Proyek MA, hal. 272.

ada baiknya panitra memberikan catatan dalam berkas perkara apakah persyaratan limitatif untuk mengajukan perlawanan sudah dipenuhi oleh Pelawan atau belum. Dalam hal ini catatan panitra akan membantu Ketua Pengadilan Negeri mengambil sikap terhadap perkara perlawanan yang disertai dengan permohonan penundaan eksekusi, sebelum mendistribusikan perkara tersebut kepada Majelis Hakim dilingkungannya. Catatan ini diharapkan dapat membantu Ketua Pengadilan Negeri untuk mengantisipasi dan sekaligus menentukan sikap terhadap perkara perlawanan, paling tidak catatan dari panitra tersebut, Ketua Pengadilan Negeri diharapkan dapat mencegah kemungkinan terjadinya “penggerogotan” kewenangan Ketua Pengadilan Negeri oleh anak buahnya sendiri (Majelis Hakim).

### **3. ANALISIS YURIDIS KESULITAN DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DISEBABKAN HAMBATAN-HAMBATAN LAINNYA.**

Selain upaya hukum Perlawanan tersebut diatas, dibawah ini diungkapkan beberapa permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan sita eksekusi yang terjadi dalam perkara No.213/Pdt.G/2003/PN.JKT.TIM, dalam pelaksanaan eksekusi yaitu :

- 1). Proses permohonan sampai dengan penerimaan hasil lelang yang memakan waktu dan biaya yang tidak hanya disebabkan oleh perlawanan yang muncul dari pihak ketiga, tetapi juga adanya peranan pihak-pihak terkait dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara a-quo yang menyalahgunakan fungsi dan kewenangnya.<sup>49</sup>
- 2). Penilaian *grosse akta* oleh Majelis Hakim sepanjang syarat formal yang bersifat imperatif yang dapat menyebabkan penundaan eksekusi Hak Tanggungan. Padahal dengan adanya kekuatan eksekutorial dalam Sertipikat Hak Tanggungan seharusnya

---

<sup>49</sup> Wawancara dengan bapak. Bhakti Mulyono Arif, Kuasa Hukum PT. Nindya Karya (Persero) (Jakarta, 2008).

pengadilan wajib menjalankan eksekusi Hak Tanggungan tersebut dan tidak dapat menundanya. Akan tetapi penilaian hakim tersebut dilakukan hanya sebatas :

- a. Menilai benar tidaknya bentuk sertipikat Hak Tanggungan guna menghindari tumpang tindih antara Sertipikat Hak Tanggungan dengan Grosse Akta Pengakuan Hutang.

Adanya tumpang tindih antara grosse akta pengakuan hutang dan Sertipikat Hak Tanggungan atas benda jaminan yang sama menyebabkan hilangnya kekuatan eksekutorial atas grosse akta pengakuan hutang maupun Sertipikat Hak Tanggungan tersebut. Karena jiwa dan penerapan pasal 224 HIR melarang menerapkan kedua bentuk grosse akta itu sekaligus bersamaan terhadap objek kredit yang sama pada saat bersamaan.

- b. Menilai dokumen grosse akta baik grosse akta pengakuan hutang maupun Sertipikat Hak Tanggungan tersebut dilihat apakah pembebanannya sudah benar guna menilai kelengkapan dan keabsahan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut.

- c. Menilai pasti tidaknya jumlah hutang .

Adanya selisih pendapat antara debitur dan kreditur mengenai jumlah hutang yang dapat mengakibatkan ditundanya Eksekusi Hak Tanggungan. Dalam APHT merupakan syarat wajib untuk menyebutkan penunjukan jumlah hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan, dengan jumlah tertentu atau jumlah yang ada pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang - piutang yang bersangkutan.<sup>50</sup>

Dalam kasus diatas adanya perbedaan penafsiran mengenai jumlah pasti hutang yang ada karena Pelawan dalam dalilnya menyatakan bahwa ia telah membayar sebagian dari keseluruhan hutang . Bila ada perbedaan penafsiran yang demikian, maka yang dapat

---

<sup>50</sup> Lihat Pasal 11 ayat (1) huruf c Jo Pasal 3 Ayat (1) UUHT.



dijadikan dasar adalah ketentuan yang terdapat dalam UUHT, bahwa hutang yang dapat diajukan adalah sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian hutang - piutangnya .

3). Tidak adanya persetujuan dari pemilik hak atas tanah dalam pemberian Hak Tanggungan.

Dalam perkara a-quo, perlawanan diajukan dengan alasan tidak adanya persetujuan dari Dr Saptarnini Sadikin selaku pemilik hak atas tanah dan bangunan yang sah sesuai Sertipikat Hak Milik No.1554/Cipete Selatan, dan No. 807/Cipete Selatan, Pelawan juga berkeyakinan bahwa ia tidak pernah menyetujui hak atas tanah dan bangunan miliknya sebagai pemenuhan jaminan hutang PT. CBCU kepada PT..Nindya Karya (Persero) sebagaimana tertuang dalam Akta Pejanjian No.1 tertanggal 1 Juli 1998 yang dibuat dihadapan Ny. Masneri SH (Terlawan III) terlebih menghadap Terlawan III untuk penandatanganan suatu akta ataupun kuasa apapun untuk pemasangan Hak Tanggungan. Adapun keberadaan penandatanganan yang dilakukan oleh Pelawan atas APHT dimaksud semata-mata dikarenakan kalalaian dan ketidaktahuan Pelawan dalam menandatangani beberapa lembar blanko-blanko kosong bermaterai yang disodorkan oleh seseorang suruhan suami Pelawan yang juga merupakan Komisaris Utama dan Pemegang Saham di PT. CBCU (Terlawan II). Sehingga kemudian penandatanganan diatas blanko-blanko kosong tersebut dijadikan dasar membuat Akta Perjanjian, Akta Pengakuan Hutang, Akta Pemasangan Hak Tanggungan serta Sertipikat Hak Tanggungan guna mengajukan eksekusi berdasarkan pasal 224 HIR

Terhadap dalil Terlawan I tersebut diatas, Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan adanya ketidaklengkapan subjek perlawanan yang tidak melibatkan orang yang menurut dalil Pelawan *“disuruh suami Pelawan mengambil sertipikat milik Pelawan dan orang itu menyodorkan beberapa lembar blanko kosong bermaterai untuk ditandatangani”*. Karena esensi gugat perlawanan bertumpuk pada dalil *“seseorang mengambil Sertipikat milik Pelawan dan orang itu menyodorkan beberapa lembar blanko kosong bermaterai untuk ditandatangani”* yang disimpulkan Pelawan mengakibatkan eksekusi atas tanah milik Pelawan *“cacat hukum”*, maka orang

yang menyodorkan beberapa lembar blanko kosong untuk ditandatangani tersebut dan suami Pelawan secara pribadi” harus pula dilibatkan dalam perkara ini sebagai salah satu Terlawan. Atas dasar pertimbangan tersebut.

Pertimbangan hukum tersebut, menurut penulis sudah tepat karena secara yuridis formal, sangat tidak berkesan apabila Pelawan tidak menempatkan pihak yang semestinya yang diajukan sebagai Terlawan, yaitu dengan tidak diajukannya :Seseorang---dan suami Pelawan yang secara jelas dan nyata telah diakui sendiri oleh Pelawan sebagai pihak yang telah menipu Pelawan dengan mengajukan blanko-blanku kosong untuk ditandatangani. Dalam pertimbangan hukumnya, akan lebih baik apabila dipertimbangkan kekurangan pihak yang diajukan sebagai Terlawan dengan tidak diajukannya Sdr.Zainuar Zahari SH., PPAT di Jakarta, karena adanya permohonan Pelawan atas pembatalan APHT yang dibuat oleh Sdr. Zainuar Zahari yang jelas-jelas terlibat dan merupakan pihak yang semestinya menyaksikan proses pembebanan Hak Tanggungan, karena pada saat itu Sdr. Zainuar Zahaidi selaku PPAT wajib hadir, terlebih lagi pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, Penerima Hak Tanggungan dan dua orang saksi.<sup>51</sup>

Berkaitan dengan pembuktian terhadap akta otentik baik yang dibuat Terlawan III selaku Notaris maupun Sdr. Zainuar Zahaidi selaku PPAT, menurut penulis baik Akta Perjanjian maupun Akta APHT dimaksud merupakan produk dari pejabat publik karenanya secara yuridis formal penilaian yang dilakukan terhadap akta-akta tersebut juga harus dilakukan dengan asas praduga sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid*)<sup>52</sup> Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta Notaris/ PPAT dalam perkara a-quo yang harus dianggap sah sampai dengan ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.

---

<sup>51</sup>Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>52</sup> Menurut **Philipus M. Hadjon**, dengan asas ini (*Vermoeden van Rechtmatigheid*) setiap tindakan pemerintah selalu dianggap *rechmatig* sampai ada pembatalannya. **Philipus M Hadjon**, Pemerintah Menurut Hukum (*Wet-en Rechtmatig Bestuur*), Cet. I, Yuridka Surabaya, 1993, hal. 5.

Dalam gugatan untuk menyatakan akta Notaris dan akta PPAT tersebut tidak sah maka harus dibuktikan ketidakabsahannya dari aspek lahiriah formal dan material akta Notaris, Asas ini telah diakui dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, tersebut dalam Penjelasan Bagian Umum bahwa :<sup>53</sup>

Akta Notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan.

Dalam hukum (Acara ) Perdata, alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum terdiri dari:<sup>54</sup>

- a. Bukti tulisan.
- b. Bukti dengan saksi-saksi.
- c. Persangkaan-persangkaan.
- d. Pengakuan
- e. Sumpah.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun tulisan dibawah tangan.<sup>55</sup> Akta otentik tidak saja dapat dibuat oleh Notaris tetapi juga oleh PPAT, Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil <sup>56</sup>

Perbedaan yang penting antara akta dibawah tangan dengan akta otentik yaitu dalam nilai pembuktiannya, akta otentik mempunyai bukti yang sempurna. Sehingga dengan kesempurnaan akta Notaris atau PPAT sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.

---

<sup>54</sup> Pasal 138, 165,167 HIR, 164,285-305 Rbg .S. 1867 No. 29, pasal 1867-1894 KUHPperdata. Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, dengan Putusan tanggal 10 April, Nomor 213K/Sip/1955, bahwa penglihatan hakim dalam persidangan atas alat bukti tersebut adalah merupakan pengetahuan hakim sendiri yang merupakan usaha pembuktian.

<sup>55</sup> Lihat Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>56</sup> Lihat Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Akta Notaris/ PPAT sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian sebagai berikut :<sup>57</sup>

i. Lahiriah (*Uitwendidge Bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant seseipsa*). Jika dilihat dari luarnya (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik sampai dibuktikan sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah, dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan Salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

iii. Formal (*Formele Bewijskracht*)

Akat Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta seuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tandatangan para pihak atau penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris pada akta pejabat atau berita acara, dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap (pada akta pihak).

iv. Materil (*Materielele Bewijskracht*)

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau

---

<sup>57</sup> Habib Adjie., *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung PT. Refika Aditama, Cet. I : 2008), hal. 72.

mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan atau dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang keterangannya dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggungjawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal tersebut.

4). Tidak adanya persetujuan dari pemilik hak atas tanah dalam pemberian Hak Tanggungan.

Keterlibatan dari pihak-pihak terkait dengan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan. tidak terlaksananya atau bahkan tertundanya eksekusi putusan pengadilan, bisa juga disebabkan oleh karena keterlibatan dari pihak atasan, baik itu dari pengadilan Tinggi, maupun Mahkamah Agung . Keterlibatan tersebut ada yang secara lisan dan tulisan . Ketika pihak yang lebih tinggi memberikan arahan atau permintaan agar putusan jangan sampai dijalankan, dapat diperkirakan tentu hal tersebut sangat menentukan bagi diteruskan atau tidaknya eksekusi. Sudah sering terjadi, bilamana ada permintaan, permohonan arahan dan pengawan serta perintah atau apapun namanya dari pihak atasan yang berkaitan dengan penundaan eksekusi, hal tersebut akan jadi penentu terhadap nasib eksekusi, apakah akan diteruskan atau dihentikan lebih dahulu sampai batas waktu yang tidak jelas.<sup>58</sup>

Terlepas dari itu tertundanya eksekusi putusan pengadilan yang diakibatkan semakin seringnya penundaan eksekusi dimohon oleh pihak yang kalah, hal ini menunjukkan ada

---

<sup>58</sup> Wawancara dengan Bapak. Bhakti Mulyono Arif, Kuasa Hukum PT. Nindya Karya (Persero) (Jakarta, 2008)

bentuk ketidakpatuhan dari pihak yang kalah untuk mentaati putusan hakim/ pengadilan. Penolakan ini jelas menunjukkan bahwa apa yang diputuskan oleh hakim pada pengadilan tingkat kasasi pun masih bisa belum dapat “mengetuk” kesadaran pihak yang kalah untuk secara sukarela menaati putusan pengadilan.



## BAB IV PENUTUP

### 1. KESIMPULAN

Dari pembahasan dalam bab sebelumnya, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

Hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan sita Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan *titel eksekutorial* dengan adanya perkara No.213/Pdt. Bth/2003.PN.Jkt.Tim disebabkan hal-hal sebagai berikut :

- 1.1. Lamanya proses permohonan eksekusi sampai dengan pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan yang membutuhkan jangka waktu yang cukup panjang, dan besarnya biaya yang harus dikeluarkan oleh pemegang Hak Tanggungan. Lama dan besarnya biaya dalam pelaksanaan eksekusi lelang tersebut tidak terlepas dari adanya pemeriksaan oleh hakim terhadap permohonan eksekusi Hak Tanggungan dan semakin seringnya digunakan upaya hukum perlawanan (*Verzet*) tanpa didasari gugat Perlawanan yang relevan secara yuridis sehingga dapat menunda bahkan membatalkan Eksekusi Hak Tanggungan..
- 1.2. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang masih menggunakan produk Belanda yaitu HIR dan Rbg belumlah cukup untuk dikatakan sempurna karena hal tersebut merupakan inkonsistensi dalam reformasi hukum jaminan di Indonesia. Inkonsistensi reformasi hukum tersebut juga merupakan akar permasalahan timbulnya hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi dikarenakan kesenjangan pengaturan eksekusi dengan perkembangan zaman.
- 1.3. Berlakunya Azas Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah yang membawa dampak yuridis dalam hal tanah tersebut telah dijadikan jaminan objek Hak Tanggungan dan dapat dibuktikan bahwa pemberi Hak Tanggungan bukan pemilik sebenarnya sehingga mengakibatkan pembatalan penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan objek Hak Tanggungan yang dapat menimbulkan kerugian dan resiko hukum bagi Kreditur.

- 1.4. Kurangnya penelitian yang mendalam terhadap legalitas subjek Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan dan bukti-bukti kepemilikan objek Hak Tanggungan yang menimbulkan banyak terhambatnya bahkan tertundanya eksekusi Hak Tanggungan. sehingga penelitian yang menyeluruh dan mendalam sangat dibutuhkan supaya Hak Tanggungan yang diterima tidak mengandung cacat yuridis dan proses eksekusi dapat berjalan dengan lancar.
- 1.5. Pelaksanaan proses pembebanan Hak Tanggungan baik oleh Kreditur, Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun pihak-pihak terkait lainnya yang tidak memperhatikan ketentuan-ketentuan dan prosedur-prosedur hukum yang berlaku mengandung resiko bagi Kreditur dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.
- 1.6. Adanya keterlibatan dari pihak-pihak yang menyelewengkan peranan dan kewenangannya didalam Pengadilan Negeri, bahkan dikeluarkannya “surat sakti” yang secara struktural peradilan mempunyai posisi yang lebih tinggi dari Pengadilan Negeri, sehingga mengakibatkan tertundanya pelaksanaan eksekusi atau bahkan penghentian terlebih dahulu sampai batasan waktu yang tidak jelas.
- 1.7. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan tidak disertai dengan koordinasi yang cukup antara pihak pengadilan dan koordinasi dari pihak-pihak terkait seperti pengadilan dengan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dapat berjalan efektif dan efisien dalam penyelesaian hutang – piutang apabila :

- 1.1. Para penegak hukum yaitu instansi peradilan khususnya Pengadilan Negeri adalah sejauh mana mereka mampu ikut mensosialisasikan ketentuan-ketentuan hukum berkaitan dengan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan sehingga dapat memahami dan menempatkan kemutlakan peradilan yang lebih tinggi untuk mencampuri urusan tindakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri dalam suatu kerangka yang proporsional yaitu sebatas tindakan pengawasan dan koreksi dari peradilan yang lebih tinggi kepada Pengadilan Negeri, sehingga diharapkan dapat diwujudkan perlindungan hukum bagi semua pihak dan terlaksananya kepastian hukum.



- 1.2. Timbulnya hambatan pelaksanaan eksekusi berupa perlawanan pihak (*Partij Verzet*) atau perlawanan pihak ketiga (*Derden Verzet*) berdasarkan pasal 195 ayat (6) HIR, seyogyanya tidak dapat menunda pelaksanaan eksekusi, kecuali dalam hal-hal yang sangat eksepsional sekali sebagaimana telah diuraikan penulis.

## 2. SARAN

- 2.1. Menjalankan eksekusi terhadap putusan pengadilan mutlak hanya diberikan kepada instansi peradilan tingkat pertama yaitu Pengadilan Negeri sebagaimana pasal 195 ayat (1) HIR atau pasal 206 ayat (1) RBG. Seyogyanya penertiban pemusatan eksekusi dibawah satu instansi merupakan tata tertib yang sangat bermanfaat dalam penegakan dan pelayanan hukum dan menghindari adanya saling adu kekuasaan diantara instansi peradilan, terkecuali ada penyimpangan-penyimpangan dari ketentuan dan tata cara eksekusi yang ditetapkan undang-undang. Akan tetapi kemutlakan peradilan yang lebih tinggi boleh mencampuri urusan tindakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri seharusnya juga dapat dipahami dan ditempatkan dalam suatu kerangka yang proporsional dan dengan tindakan pengawasan dan koreksi peradilan yang lebih tinggi, sehingga dapat terciptanya kepastian hukum.
- 2.2. Berdasarkan Hukum Acara Perdata, memang tidak ada larangan bagi siapapun untuk dapat menggunakan usahanya untuk dapat menunda eksekusi. Didalam HIR sendiri tiada larangan mengenai pembatasan atas upaya penundaan eksekusi melalui perlawanan. Karenanya untuk mengantisipasi hal tersebut, maka diperlukan Proses Seleksi Administratif dari pengadilan dengan cara pemberian catatan oleh panitra dalam berkas perkara apakah persyaratan limitatif untuk mengajukan perlawanan sudah dipenuhi oleh Pelawan atau belum. Dalam hal ini catatan panitra akan membantu Ketua Pengadilan Negeri untuk mengantisipasi dan sekaligus menentukan sikap terhadap perkara perlawanan yang disertai dengan permohonan penundaan eksekusi, sebelum mendistribusikan perkara tersebut Majelis Hakim dilingkungannya.

- 2.3 Para Debitur seyogyanya dapat beritikad baik untuk menyerahkan jaminan kepada pemegang Hak Tanggungan manakala sudah wanprestasi karena tidak mampu mengembalikan pinjaman, dengan tidak melakukan upaya-upaya hukum yang semata-mata hanya bertujuan untuk mengulur waktu dalam pemenuhan kewajibannya kepada Kreditur.
- 2.4 Para Kreditur atau Pemegang Hak Tanggungan diharapkan juga tetap waspada dan berhati-hati untuk menerima tanah sebagai jaminan hutang banyak hal yang harus diperhatikan sebagaimana hal-hal yang telah diuraikan diatas. Penelitian yang mendalam dan cermat terhadap subjek dan objek Hak Tanggungan sangat dibutuhkan guna memperkecil resiko yang akan ditanggung oleh Para Kreditur atau Pemegang Hak Tanggungan.
- 2.5 Diperlukan juga koordinasi disertai pemahaman yang baik atas tugas dan kewenangan masing-masing serta ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan hukum yang berlaku dari pihak terkait seperti pengadilan atau hakim, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), para pengacara praktek, notaris dan/ atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .
- 2.6. Berdasarkan kasus yang telah dipaparkan penulis, bagi para pihak yang ingin melakukan pengingkaran atau penyangkalan terhadap aspek formal dari akta otentik baik berupa akta notaris ataupun akta PPAT. Pengingkaran dan penyangkalan tersebut dapat dilakukan dengan merujuk pada pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris dalam bentuk gugatan perdata. Kenyataannya pengingkaran atau penyangkalan tersebut ditempuh dengan melaporkan yang bersangkutan kepada pihak kepolisian selaku penyidik sebagai suatu tindak pidana.

## DAFTAR REFERENSI

### I BUKU:

- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* Bandung:Refika Aditama,2008.
- Afandi, Ateng dan Wahyu Afandy, *Tentang Melaksanakan Putusan Hakim*. Bandung:Alumni,1983.
- Bachar, Djauzuli, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata*. Jakarta: CV Akademika Presindo,1995.
- Effendie, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung, PT. Alumni, 1993)
- Harahap, M Yahya, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi*, PT.Citra Aditya Bakti Bandung, 1996.
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: PT Gramedia,1991.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hutagalung, Arie S, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Hutagalung, Arie S, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri Indonesia*. Jogjakarta: Liberty, 1998.
- Retnowulan Soetantio dan Iskandar Oeripkaratawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Cet.10. Bandung: Mundur Mandar Maju,2005.
- Rompegading, *Telaah Kritis Perlindungan Hukum Hak Tanggungan Dalam Kepailitan Debitur*. Cet.1. Yogyakarta: Total Media Yogyakarta, 2007.

- Gautama, Soedargo, *Aneka Masalah Dalam Praktek Pembaharuan Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya, 1990.
- Subekti, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Jakarta : Bina Cipta, 1982
- Sjahdeini, St Remy, *Hak Tanggungan (Azas-Azas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi Oleh Perbankan) Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Alumni Bandung, 1999.
- Situmorang, Victor M, dan Sitanggang, Cormentyna, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, PT. Rineka Cipta, Jakarta 1993.
- Soedjono dan H Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*. Cet.2, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2003.
- Sumardjono, Maria S.W, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas, 2001.
- Suardi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005.
- Tresna.,R, *Komentar HIR*. Jakarta: PT.Pradanya Paramita, 1996.
- Usman, Rachmadi, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan, 1998.

## II. UNDANG-UNDANG

- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibio. Cet.36. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2005.
- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berada Di Atasnya*. UU No.4 Tahun 1996.
- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*. UU. No.30 Tahun 2004.
- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Kekuasaan Kehakiman*. UU. No.4 Tahun 2004.
- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Mahkamah Agung* UU.No.14 Tahun 1985
- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peradilan Umum*. UU.No.2 Tahun 1986.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU.No.5 Tahun 1960.

### III. PERATURAN PEMERINTAH

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. UU.No.24 Tahun 1997

### IV. MAKALAH

Arie S. Hutagalung, "Praktek Pembebanan Dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia".(Makalah disampaikan dalam acara 5 (lima) tahun ASLI Conference , Singapura 22-23 Mei 2008)

### V. MAJALAH:

Nadapdap, Binoto. *Kesulitan Mengeksekusi Putusan pengadilan Dalam Perkara Perdata*, Jurnal Keadilan, Desember 2003 : 48-54

Adjie, Habib. *Wewenang Pejabat Umum Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris*, Media Notariat, Maret-April 2005:12-14

# PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR



## SALINAN PUTUSAN

213 / PDT / 6 / 2003 / IPNjkt-Tim

No. Jo :

DALAM PERKARA PERDATA :

antara

SAPTARINI SADIKIN - (PEMBANTAH) .

melawan

PT. NINDYA KARYA (PERSERO) - TERBANTAH I, CS

# PUTUSAN

NO. 213/PDT.BTH/2003/PN.JKT.TIM.

## "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**SAPTARINI SADIKIN**

beralamat di Jln. Asem Dua 68 RT 009 RW 02, Kel. Cipete Selatan, Kec. Cilandak. Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili:

**HOTMAN ARUAN, S.H.**

Pengacara dan Konsultan Hukum pada LAW OFFICE HOTMAN ARUAN, S.H. & PARTNERS, beralamat di Jln. A.M. Sangadji No. 18 A, Jakarta Pusat 10131, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2003, selanjutnya disebut **PEMBANTAH**;

**Lawan**

- I. **P.T. NINDYA KARYA** (persero), beralamat di Jl. M.T. Haryono Kav. 22, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili: **DESRI NOVIAN, S.H., ELVIRA HAMUN, S.H.** dan **BAKTI, MA, S.H.**, Advokat-Pengacara-Penasehat Hukum pada **'NOVIAN & PARTNERS**, advocates & Legal Consultants, berkedudukan di Gedung Surya Lt. 12, Jl. M.H. Thamrin Kav. 9, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2003, selanjutnya disebut **TERBANTAH I**;
- II. **P.T. CENDRAWASIH BUANA CITRANUSA**, beralamat di Jln. Tebet Timur III-I No. 4, Tebet, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili **MALKAN FRANS BOUW, S.H.** dan **M. PETER SIRAIT, S.H.**, Advokat-Pengacara dari Law Office "**MALKAN FRANS BOUW & ASSOCIATES**", beralamat di Dwima Plaza I Jl. Jend. A. Yani No. 67, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2003, selanjutnya disebut **TERBANTAH II**;

III. **NY. MASNERI, S.H.**, Notaris di Jakarta, beralamat di Jln. Tanah Abang I No. 9 B, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili **RAHMATSYAH, S.H.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2003, selanjutnya disebut **TERBANTAH III**;

#### **PENGADILAN NEGERI TERSEBUT:**

- telah membaca berkas perkara;
- telah membaca Surat Gugatan Penggugat;
- telah membaca dan mendengar dalil kedua belah pihak;
- telah membaca dan memeriksa bukti surat;

#### **DUDUK PERKARA:**

Menimbang, bahwa Pembantah melalui Surat Bantahan tanggal 15 September 2003 terdaftar dalam register perdata No. 213 / Pdt.G/2003 /PN.Jkt.Tmr mengajukan bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa Pembantah adalah Pemilik Tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1554, Gamabr Situasi No. 2930 /1985 tertanggal 6 Juni 1985 berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 378 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi) setempat dikenal oleh umum di Bali Village No. 26 Rt. 009 Rw. 02 Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 807, Gambar Situasi No. 64 /1980 tertanggal 6 Agustus 1980, keduanya tercatat atas nama Pembantah (**SAPTARINI SADIKIN**) (P-1; P – 2).
2. Bahwa kedua bidang tanah tersebut dari dahulu sampai sekarang tetap dikuasai dan dimiliki Pembantah dan tidak pernah dialihkan, diagunkan atau dipindah tangankan kepada siapapun termasuk kepada Terbantah I dan Terbantah II.
3. Bahwa alangkah kagetnya Pembantah ketika Pembantah menerima Surat Tegoran /Pembantah dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 30 /2003 EKS/PN.JKT.TIM. tertanggal 3 September 2003 yang isinya agar datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur sehubungan dengan PERmohonan Eksekusi dari Terbantah I atas keduatannya milik Pembantah



yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1554 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 807 terletak di Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan (P – 3).

4. Bahwa Pembantah sampai hari ini tidak pernah membuat atau menandatangani suatu Perjanjian apapun dengan melibatkan harta /tanah milik Pembantah dengan Pihak manapun termasuk pihak Terbantah I dan Terbantah II.
5. Bahwa memang benar lebih kurang akhir Juni tahun 1998 suami Pembantah yang kebetulan menjabat sebagai Komisaris Utama pada Terbantah II telah menyuruh seseorang untuk mengambil kedua Sertifikat milik Pembantah untuk diserahkan ke kantor Terbantah II dan saat itu pula orang itu menyodorkan beberapa lembar Blanko kosong bermaterai untuk ditandatangani.
6. Bahwa Ketika hal itu ditanyakan kepada suami Pembantah yang kebetulan duduk sebagai Komisaris Utama pada Terbantah II tentang keberadaan kedua Sertifikat Hak Milik (SHM) Pembantah, oleh suami Pembantah dijawab bahwa itu hanya ditunjukkan kepada rekan bisnis Terbantah II yang ternyata adalah Terbantah I karena adanya kegagalan Proyek "Perjanjian Kerjasama Pinjaman Dana" No. 05 /DUT/SP/SEKPER/5/1998 tanggal 26 Mei 1998 (P – 4) Jo. ADDENDUM I No. 05 /DUT- I/ADD.I/SP/SEKPER/9/1998 tanggal 21 September 1998 (P-5) Jo. ADDENDUM II No. 266 /DUT/DUT/ADD II/SP/SEKPER/1998 tanggal 23 November 1998 (P-6) antara Terbantah I dan Terbantah II.
7. Bahwa demikian juga tentang Akta Perjanjian No. 1 tanggal 1 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Notaris **Ny. MASNERI, SH** (Terbantah III) antara Terbantah I dengan Terbantah II yang isinya menjaminkan kedua Sertifikat Hak Milik (SHM) milik Pembantah seperti diuraikan pada pasal 5 ayat a dan b adalah tidak seijin dan sepengetahuan dari Pembantah (P-7).
8. Bahwa dengan demikian apabila Akta Perjanjian Kerjasama Pinjaman Dana No. 05 /DUT/SP/SEKPER/5 /1998 tanggal 26 Mei 1998 (P-4) Jo. Akta Perjanjian No. 1 tanggal 1 Juli 1998 (P-7) yang menjadi dasar

hukum Permohonan Eksekusi berdasarkan pasal 224 HIR meskipun ada iri-ira "***Demi Keadilan Berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa***", maka jelas tidak dapat dijadikan dasar mengeksekusi, karena hal itu "***CACAT HUKUM***" dan tidak murr.i yaitu apakah itu berdasarkan pasal tersebut ada kriteria-kriteria atau aturan-aturan hukum sehingga dapat disamakan dengan Putusan yang telah mempunyai kekuatan

Eksekutorial misalnya ada perjanjian Pokok /Pinjaman Uang, lalau berapa jumlah hutangnya, berapa persen bunganya, berapa yang sudah dibayar, maka seandainya itu benar *Quod Non*, maka yang harus dieksekusi haruslah aset Terbantah II dan bukan harta Pembantah yang tidak ada hubungannya dengan Terbantah I dan Terbantah II.

Bahwa Pembantah menduga tentang blanko-blanko kosong yang ditandatanganinya telah disalahgunakan Terbbantah I dan Terbantah II guna menguasai dan memiliki kedua bidang tanah milik Pembantah, atau guna membayar hutang Terbantah II kepada Terbantah I yang tidak pernah disetujui oleh Pembantah untuk menjadikan tanah Pembantah sebagai jaminan.

10. Bahwa seandainya benar *Quod Non* apa yang diuraikan pada butir 9 di atas, maka hal itu adalah merupakan "***PERBUATAN MELAWAN HUKUM***", sebab urusan hutang piutang atau urusan kerjasama mencari dana antara Terbantah I dan Terbantah II adalah urusan mereka sendiri dan tidak ada hubungannya dengan Pembantah apalagi dalam hal ini melibatkan harta milik Pembantah yaitu kedua bidang tanahnya.
11. Bahwa dengan demikian seluruh Akta-akta yang ada tanda tangan Pembantah pasti berasal dari Blanko-blanko kosong yang disodorkan dahulu dibuat dan ditandatangani Pembantah, yang kemudian dijadikan dasar membuat Akta Perjanjian, Akta Pengakuan Hutang, Akta Pemasangan Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan guna mengajukan Eksekusi berdasarkan pasal 224 HIR adalah merupakan "***PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHT MATIGE DAAD)***).

3. Menyatakan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1554, gambar situasi No. 2930 /1985 tertanggal 6 Juni 1985 berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 378 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi) setempat dikenal oleh umum di Bali Village No. 26 Rt. 009 Rw. 002 Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 807, Gambar Situasi No. 64 /1980 tertanggal 6 Agustus 1980 adalah milik yang "SAH" dari Pembantah ;

**(OPPOSANT):**

2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik (GODEP) 1. Mengembalikan bantahan Pembantah seluruhnya ;

mengadili sebagai berikut :  
Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutuskan dan Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Pembantah memohon kepada Terbantah II, meskipun ada Banding atau Kasasi.

sejak putusan diucapkan atau diberitahukan kepada Terbantah I dan mengembalikannya kepada Pembantah dalam tempo 8 (Delapan hari) maka agar kedua Terbantah I dan Terbantah II dihukum untuk dalam tangan Terbantah I dan atau Terbantah II karena tipu muslihat, 15. Bahwa karena sudah jelas kedua Sertifikat milik Terbantah yang ada agar dihukum mengembalikan kedua Sertifikat tersebut.

14. Bahwa dengan demikian Terbantah I dan Terbantah II yang menguasai dan atau memegang kedua Sertifikat Hak Milik (SHM) milik Terbantah 14. Bahwa dengan demikian Terbantah I dan Terbantah II yang menguasai

dijadikan alasan eksekusi berdasarkan pasal 224 HIR. antara Terbantah I dengan Terbantah II, maka jelas hal ini tidak dapat **PINJAMAN DANA** berubah menjadi Perjanjian Akta Pengakuan Hutang 224 HIR, melainkan sesungguhnya adalah **PERJANJIAN KERJA SAMA** pinjaman uang atau Perjanjian Kredit seperti yang diraksusdkan dalam pasal 13. Bahwa selain itu mendasari adanya perjanjian ini bukanlah perjanjian seharusnya haruslah melakukannya dengan gugatan biasa.

12. Bahwa dengan demikian jelas atas tanah Pembantah tidak dapat dilakukan eksekusi berdasarkan pasal 224 HIR karena **"CACAT HUKUM"**, selanjutnya apabila Terbantah I merasa dirugikan oleh Terbantah II

4. Menyatakan Permohonan Eksekusi Perkara No. 30 /2003 EKS /PN.JKT.TIM Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama No. 264 /Cilandak /1998 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama No. 264 /Cilandak/1998 Jo Akta Pemberian hak tanggungan I No. 265/Cilandak/1998. **"HARUS DIBATALKAN"**.
5. Menyatakan Akta Perjanjian No. 1 Tanggal 1 Juli 1998 yang diterbitkan Terbantah III **"BATAL DEMI HUKUM"** atau *setidak-tidaknya dibatalkan* karena **"CACAT HUKUM"** karena tidak sesuai dengan prosedur pembuatannya dan Pembantah tidak pernah menghadap Terbantah III untuk menyetujui menjaminkan sebagaimana Isi perjanjian Akta tersebut.
6. Menyatakan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terbantah I atas tanah milik Pembantah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1554 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 807 jo. No. 30 /2003 EKS/PN.JKT.TIM jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama No. 264 /Cilandak /1998 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama No. 265 /Cilandak /1998 meskipun ada ira-ira "Demi Keadilan Berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa" adalah **"BATAL DEMI HUKUM"**.
7. **Memerintahkan Terbantah I dan atau Terbantah II mengembalikan Kedua Sertifikat Hak Milik (SHM) NO. 1554 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 807 dalam tempo 8 (delapan) hari sejak putusan ini diucapkan** atau diberitahukan kepada Terbantah I dan Terbantah II ;
8. Menyatakan segala surat-surat, Akta-Akta, Akta Perjanjian No.1 tanggal 1 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Terbantah III yang ada kaitannya dengan Eksekusi atas tanah milik Pembantah dibatalkan atau **"BATAL DEMI HUKUM"**.
9. Menyatakan Terbantah I dan Terbantah II melakukan **"PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHT MATIGE DAAD)"** ;
10. Menghukum Terbantah I dan atau Terbantah II apabila lali mengembalikan kedua Sertifikat milik Pembantah atas kelalaiannya dalam 1 hari keterlambatannya sebesar **Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari :**

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta meskipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi (**UIT VOERRAD**);
12. Menghukum Para Terbantah membayar ongkos perkara.

**Atau :**

Dalam Peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (**EX AEQUO ET BONO**).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan, Pembantah dan Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III hadir diwakili masing-masing Kuasa Hukum tersebut, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak, akan tetapi belum berhasil, karena itu sidang dilanjutkan dengan pembacaan Surat Bantahan yang isinya tetap dipertahankan Pembantah.

Menimbang, bahwa terhadap Bantahan tersebut, Para Terbantah mengajukan Jawaban Pertama sebagai berikut:

**JAWABAN PERTAMA TERBANTAH I :**

**I. DALAM KOMPENSI**

Bahwa Terbantah I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pembantah dalam bantahannya, kecuali hal-hal yang secara nyata dan tegas Terbantah I akui kebenarannya.

**A. DALAM EKSEPSI**

**A.1 Eksepsi Mengenai Kompetensi /Kewenangan Realtif**

1. Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 30 /2003 Eks.PN.JKT.TIM Tertanggal 26 Agustus 2003 telah memerintahkan Pembantah selambat-lambatnya dalam jangka waktu 8 (delapan) hari sejak tanggal peneguran tersebut untuk melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon Eksekusi (Terbantah I).
2. Bahwa selanjutnya setelah dikeluarkan Penetapan untuk aanmaning tersebut, Pembantah pada tanggal 15 September 2003 telah mengajukan bantahan terhadap Penetapan Aanmaning Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur NO. 30/2003 Eks. PN.JKT.TIM.

3. Bahwa Pasal 195 ayat (6) HIR menyatakan beberapa hal berikut :
  - Tujuan dan fungsi perlawanan /bantahan adalah untuk memberikan hak kepada pihak ketiga atau pihak lawan yang bersengketa untuk mengajukan perlawanan terhadap penyitaan atau terhadap putusan atau penetapan yang dijalankan eksekusinya.
  - Perlawanan diajukan kepada Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya menjalankan serta memutuskan perkara a-quo.
4. Bahwa apabila Pasal 195 ayat (6) tersebut dihubungkan dengan Pengadilan tempat bantahan Pembantah diajukan, maka terbukti telah terjadi kesalahan dalam menentukan kewenangan relatif dimana Perlawanan /bantahan seharusnya diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Pengadilan yang melaksanakan eksekusi hak tanggungan terhadap obyek hak tanggungan yang terletak diwilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Karenanya, sangat beralasan secara yuridis bagi Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menyatakan dirinya secara relatif tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili serta memutus perkara a-quo. (Vide. Pasal 133 HIR).

#### **A.2. Bantahan Pembantah Kabur /Obscuur Libel**

Bahwa apabila ditelaah secara cermat, bantahan pembantah secara Yuridis formal merupakan suatu bantahan yang kabur, dan sebagai bukti kabur atau absocur libeknya gugatan Pembantah, diantaranya :

1. Bahwa dalam petitum, Pembantah meminta agar Para Terbantah dihukum secara tanggung renteng untuk membayår sejumlah ganti kerugian kepada Pembantah. Secara yuridis formal tuntutan ganti kerugian tidak dapat dimintakan melalui bantahan /perlawanan, karena meskipun Pembantah mendalilkan grose akta cacat formal atau material, Pengadilan hanya diharuskan untuk memeriksa eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya (vide. Putusan Makamah Agung No. 1038 K/Sip 1973 tertanggal 18 Nopember 1975).

2. Bahwa dari Putusan MA RI tersebut dapat ditafsirkan tuntutan ganti rugi yang diajukan Pembantah sangatlah tidak relevan dengan tujuan dari bantahan/perlawanan itu sendiri. Dan terhadap aanmaning atau sita eksekusi sekalipun belum berakibat beralihnya obyek hak tanggungan sudah dilelang sehingga telah beralih kepemilikannya kepada pihak lain. (vide. Putusan Makamah Agung tertanggal 24 Januari 1980 No. 393 K/Sip/1975).
3. Bahwa secara yuridis surat gugatan /bantahan yang kabur adalah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata (Hukum Perdata Formil), dan karenanya bantahan Pembantah haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

### **A.3 Bantahan Pembantahan Tidak Sempurna /Kurang Pihak (Exceptie Plurium Litis Consortium);**

1. Bahwa Pembantah mendalilkan, ditempatkannya Terbantah I sebagai salah satu Terbantah adalah berkaitan dengan legalitas pemberian jaminan hak tanggungan. Maka secara yuridis formal, Pembantah haruslah juga menempatkan seluruh pihak-pihak yang berkaitan dan /atau berhubungan dengan hal tersebut sebagai Terbantah dalam perkara a-quo.
2. Bahwa dengan demikian, telah terjadi kekurangan pihak yang diajukan sebagai terbantah, sebagai contoh dengan tidak diajukannya.
  - **Seseorang** ----yang didalilkan oleh Pembantah telah menipu Pembantah dengan mengajukan blanko kosong (point ke-3, halaman 2 Surat Bantahan).
3. Bahwa pada Point 5 Petitum, Pembantah juga mohon agar dibatalkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan Pertama No. 265 /Cilandak/1998 tertanggal 31 Juli 1998, yang dibuat dihadapan Sdr. Zainur Zahari SH, PPAT/Notaris di Jakarta serta Sertifikat Hak tanggungan No. 929/1998. Karenanya, secara yuridis formal Pembantah haruslah juga menyertakan :

- Zainuar Zahari SH., Notaris-PPAT di Jakarta, yang telah membuat Akta Pemberian Hak tanggungan No. 265/Cilandak /1998 tanggal 18 Agustus 1998.

### SEBAGAI TEBANTAH

4. Bahwa secara yuridis formal, kurangnya pihak mengakibatkan Bantahan Pembantah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sesuai dengan Putusan Makamah Agung RI No. 151 K/Sip/1975, tertanggal 13 Mei 1975 :

*"Bahwa karena gugatan tidak lengkap, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".*

Berdasarkan hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya Bantahan dari Pembantah tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaart).

### . II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terbantah mohon agar uraian dalam bagian eksepsi tersebut diatas, dianggap merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengand alil-dalil dalam pokok perkara.
2. Bahwa benar telah terjadi hubungan hukum, antara Terbantah I dengan Terbantah II, dimana Terbantah II telah meminjam sejumlah dana dari Terbantah I sebesar Rp. 2.725.000.000,- (dua milyar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian No. 1 tertanggal 1 Juli 1998 Jo. Akta Pengakuan Hutang No. 15 tertanggal 24 Juli 1998, keduanya dibuat dihadapan Terbantah III. (Bukti T.I-1 dan T.I-2).
3. Dimana Pembantah dalam hubungan hukum tersebut adalah selaku pihak yang memberikan jaminan berupa persil dengan Sertifikat Hak Milik No. 2283 /Cipete Selatan atas nama Pembantah sebagai jaminan pemenuhan kewajiban Terbantah II kepada Terbantah I. (Bukti T.I-4).



4. Bahwa sangatlah tidak beralasan dalil-dalil Pembantah pada Point 8 dan 9 yang menyatakan tidak kenal apalagi memberikan persetujuan kepada Terbantah II guna menjaminkan harta kekayaannya. Karena terbukti secara sah dan meyakinkan, Pembantah memberikan harta kekayaannya sebagai jaminan pelunasan kewajiban Terbantah II kepada Terbantah I, sehingga dalil-dalil Pembantah dimaksud sangatlah tidak beralasan dan patut untuk dikesampingkan. (Bukti T.I-5).
5. Bahwa terbukti jaminan a-quo, telah dibebankan Hak tanggungan atas nama Terbantah I sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak tanggungan No. 292 /1998 tanggal 18 Agustus 1998, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, dengan nilai hak tanggungan Rp. 1.025.000.000,- (satu milyar dua puluh lima juta rupiah). (vide. Pasal 5 Akta Perjanjian No. 1 tanggal 1 Juli 1998).
6. Bahwa hingga jangka waktu yang telah disepakati yaitu pada tanggal 30 Nopember 1998, terbantah II tidak dapat melunasi pinjaman / kewajiban kepada Terbantah I. Dan pembantah selaku pihak yang memberikan obyek jaminan juga tidak memiliki ikhtikat baik untuk menyelesaikan kewajiban Terbantah II tersebut. Dan untuk memberikan keringanan kepada Terbantah II, telah disepakati adanya perpanjangan masa pengembalian pinjaman /kewajiban hingga tanggal 30 April 1999, sebagaimana tertuang dalam :
  - Addendum I No. 05/DUT-ADD.1/SP/SEKPER/9/1998, tertanggal 21 September 1998 (Bukti T.I-7a) Jo.
  - Addendum II No. 266/DUT-ADD.II/SP/SEKPER/11/1998, tertanggal 23 Nopember 1998 (Bukti T.I-7b) Jo.
  - Addendum III No. 24/DUT-ADD.III/SP/SEKPER/3/1999, tertanggal 29 Maret 1999 (Bukti T.I-7c) Jo.
7. Bahwa selanjutnya kembali terbukti Terbantah II tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajiba-kewajibannya, demikian juga halnya Pembantah sebagai pemberi obyek jaminan meskipun Terbantah I telah berulang kali melakukan tegoran-tegoran (Bukti T.I-

- 8). Sehingga memaksa Terbantah mempergunakan hak hukum yang dimiliki dengan mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur.
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis tersebut diatas, karenanya sangatlah tidak dapat dibenarkan dalil-dalil Pembantah yang menyatakan bahwa Pembantah tidak pernah menjaminkan sertifikat hak milik a-quo. (vide. Point 7 halaman 2 Surat Bantahan);
9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis tersebut diatas, karenanya sangatlah tidak dapat dibenarkan dalil-dalil PEMBANTAH yang membuat penilaian-penilaian sendiri dengan kesimpulan-kesimpulan yang hanya didasari analisa-analisa tanpa adanya landasan yuridis yang kuat, dengan menyatakan bahwa tidak pernah menyetujui untuk memberikan jaminan atas tanah a-quo. (Vide Point 9 – 13 halaman 3 surat Bantahan).
10. Bahwa karenanya PEMBANTAH selaku pihak yang membantah kebenaran Akta Otentik harus membuktikan apakah akta itu dibuat dibawah paksaan atau kekeliruan, **dan terbukti akta a-quo dibuat oleh Pembantah sebagai pihak yang mampu bertindak selaku subyek hukum, dalam keadaan sadar tanpa adanya pemaksaan oleh siapapun.**
11. Bahwa demikian juga halnya dengan dalil-dalil Pembantah dalam butir 8 -12 surat Bantahan, adalah dalil-dalil yang keliru dan tidak memiliki landasan yuridis dikarenakan hal-hal sebagai berikut :
- 11.1 Sesuai dengan sifat accessoir dari hak tanggungan, Perjanjian Pinjam meminjam Dana dalam Akta No. 1 tertanggal 1 Juli 1998 dan Akta pengakuan Hutang No. 15 tertanggal 24 Juli 1998, merupakan hubungan hukum yang mendasari adanya pembebanan Hak Tanggungan. Adapun **Akta Perjanjian Kerjasama Pinjaman Dana No. 05 / DUT /SP /SEKPER /5/1998 tanggal 26 Mei 1998 merupakan mutatis mutandis dari Akta Perjanjian a-quo** (Vide. Pasal 3 Akta Perjanjian No. 1 tertanggal 1 Juli 1998).



11.2 Bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil PEMBANTAH yang menyatakan ketidakjelasan TERBANTAH I dalam mengajukan Permohonan Eksekusi aquo apakah berdasarkan pada Akta Perjanjian atau Akta Akta Pengakuan Hutang, merupakan dalil yang tidak berlandaskan hukum dan menunjukkan ketidakpahaman PEMBANTAH atas pengertian Grosee Akta. Sebagaimana TERBANTAH I Uraikan sebelumnya, sesuai dengan sifat accessoir dari Hak Tanggungan, Perjanjian Pinjam Meminjam Dana dalam Akta No. 1 tertanggal 1 Juli 1998 dan Akta Pengakuan Hutang No. 15 tertanggal 24 Juli 1998, merupakan hubungan hukum yang mendasari diterbitkannya pembebanan Hak Tanggungan atas tanah-tanah milik PEMBANTAH. Sedangkan kerancuan-kerancuan sebagaimana ditafsirkan PEMBANTAH bisa saja terjadi, apabila Akta Pengakuan Hutang tersebut bukan dibuat dalam bentuk Grose Akta yang memuat TITEL EKSEKUTORIAL, sehingga memiliki kekuatan yang sama dengan suatu Putusan Pengadilan.

11.3 Bahwa dilain sisi proses Pembebanan Hak tanggungan telah memenuhi semua ketentuan Yuridis (vide. Kitab Undang-Undang Jukum Perdata jo UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan), sebagai berikut :

- Sesuai dengan sifat Accesoir dari Hak tanggungan, maka pembebanan Hak tanggungan telah didahului dengan adanya Perjanjian Pokok yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya, terbukti sebagaimana Akta No.1 tertanggal 1Juli 1998 dan Akta Pengakuan Hutang No. 15 tertanggal 24 Juli 1998 (vide Pasal 10 ayat 1) ;
- Bahwa selanjutnya untuk menjamin pelunasan piutang dari Terbantah II terhadap Terbantah I, telah dibuktikan dengan Akta Otentik, sebagaimana Akta Pemberian Hak

Tanggungan No. 264/Cilandak/1998 tanggal 18 Agustus 1998, antara Pembantah selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan Terbantah I selaku Penerima Hak Tanggungan, yang dibuat dihadapan Zainuar Zahari SH, Notaris/PPAT di Jakarta. (Vide. Pasal 10 ayat (2)).

- Bahwa syarat spesialitas dari hak tanggungan telah terpenuhi, dimana akta secara jelas menyebutkan mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin secara jelas (Vide. Pasal 11).
- Bahwa demikian juga halnya dengan syarat publistas, telah terpenuhi, terbukti Pemberian Hak tanggungan telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagaimana tertuang dalam sertifikat Hak Tanggungan No.930/1998 tertanggal 18 Agustus 1998. (vide.Pasal 13).

11.4 Bahwa selanjutnya dalil Pembantah yang menyatakan tidak adanya kejelasan mengenai jumlah hutang, merupakan dalil yang keliru dikarenakan Akta Perjanjian maupun Akta Pengakuan Hutang a-quo, telah disebutkan secara jelas jumlah hutang Terbantah II kepada Terbantah I adalah sebesar Rp. 2.725.000.000,- (vide. Pasal 2 Akta Perjanjian No. 1 tertanggal 1 Juli 1998 jo Akta Pengakuan Hutang No. 15 tertanggal 24 Juli 1998). Dilain sisi pembantah dalam kapasitas selaku pemberian jaminan, bukan merupakan pihak yang memiliki hak untuk menilai perjanjian-perjanjian a-quo.

12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis tersebut diatas terbukti, yang mendasari diajukannya Permohonan Eksekusi a-quo oleh TERBANTAH adalah **Grose Akta Hak Tanggungan** yang didalamnya memuat **TITEL EKSEKUTORIAL**, sehingga secara yuridis dalam hal debitur cidera janji, maka **TERBANTAH I selaku Pemegang Hak Tanggungan memiliki hak prioritas untuk meminta pelaksanaan Grose Akta Hak Tanggungan yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA**

**ESA” dan memiliki kekuatan hukum setara dengan suatu Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (vide. Pasal 224 HIR).**

13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, terbukti Permohonan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang TERBANTAH I ajukan telah sepenuhnya memenuhi ketentuan-ketentuan yuridis terkait. (vide. UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Jo. Pasal 224 HIR). Sehingga hak-hak yang TERBANTAH I miliki tidak adakan terhambat, meskipun obyek hak tanggungan masih mengatasnamakan PEMBANTAH.

Maka berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, Terbantah I mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan, memeriksa, mengadili serta memberikan putusan sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

1. Menerima eksepsi Terbantah untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (niet Ontvankelijke Verlaard).

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya.
2. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul menurut hukum.

Atau, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex cequo et bono).

**JAWABAN PERTAMA TERBANTAH II ;**

1. Bahwa apa yang didalilkan PEMBANTAH dalam Bantahnya di dalam perkara ini sesungguhnya demikianlah adanya, yaitu PEMBANTAH tidak ada hubungan atau peristiwa hukum dengan TERBANTAH I dan TERBANTAH II.
2. Bahwa keberadaan kedua Sertipikat Hak Milik No. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1554, Gambar Situasi No. 2930 / 1985 tertanggal 6 Juni 1985 berikut bangunan yang berdiri diatasnya seluas 378 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh

puluh delapan meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No. 807, Gambar Situasi No. 64/1980 tertanggal 6 Agustus 1980 berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 556 M<sup>2</sup> (lima ratus lima pulun enam meter persegi) milik PEMBANTAH berada ditangan TERBANTAH I benar seperti yang didalilkan oleh PEMBANTAH pada butir 5 Bantahannya dan menyodorkan blanko kosong untuk ditandatangani PEMBANTAH.

3. Bahwa hal tersebut di atas, TERBANTAH II lakukan yang kebetulan duduk sebagai Komisaris Utama pada Persero (TERBANTAH II) guna menghindari ketidakpercayaan atas kegagalan proyek Kerjasama Pinjaman Dana NO. 05 / DUT / SP / SEKPER/5/1998 tanggal 26 Mei 1998 antara TERBANTAH II dengan TERBANTAH I.
4. Bahwa PEMBANTAH benar tidak mengetahui hal ini, hal tersebut terbukti dengan tidak adanya persetujuan dari PEMBANTAH untuk menyerahkan tanah miliknya.
5. Bahwa peristiwa hukum antara TERBANTAH II dengan TERBANTAH I yaitu Perjanjian Kerjasama Pencarian Dana sebesar Rp. 17.500.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah) yang menjadi awal sengketa ini adalah urusan TERBANTAH II dengan TERBANTAH I dan memang tidak ada hubungannya dengan PEMANTAH terlebih-lebih menyangkut harta miliknya.

Berdasarkan uraian di atas, apa yang didalilkan PEMBANTAH dalam Bantahannya, TERBANTAH II mengakuinya karena demikianlah sesungguhnya.

#### **JAWABAN PERTAMA TERBANTAH III :**

1. Bahwa TERBANTAH III menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PEMBANTAH kecuali yang dnegan tegas diakui kebenarannya oleh TERBANTAH III ;
2. Bahwa benar TERBANTAH III telah membuat Akta Perjanjian NO. 1 tanggal 1 Juli 1998 ;
3. Bahwa pembuatan Perjanjian tersebut diatas dihadiri oleh TERBANTAH I dan TERBANTAH II (Bukti TIII-1) ;

4. Bahwa sebelum dibuat Akta Perjanjian No. 1 tanggal 1 Juli 1998 tersebut, telah ada sebelumnya Perjanjian Kerjasama Pinjaman Dana Nomor 05/Dut/SP/SP/ Sekper/ 5/ 1998 tanggal 26 Mei 1998 yang telah didaftarkan pada kantor Notaris nyonya Ratna Komala Komar dibawah Nomor : 156/W/1998 tanggal 24 Juni 1998 ;
5. Bahwa TERBANTAH III tidak kenal dengan PEMBANTAH tetapi TERBANTAH III tahu bahwa tanah atas nama PEMBANTAH dijadikan jaminan dalam Peminjaman dana antara TERBANTAH I dan TERBANTAH II. Tetapi untuk pengikatan atas tanah tersebut tidak dilakukan ditempat TERBANTAH III tetapi dikantor Notaris lain (Bukti TIII-2) ;
6. Bahwa Gugatan Bantahan yang diajukan oleh PEMBANTAH Ini adalah Gugatan yang mengada-ada dan hanya cenderung untuk mengulur-ulur waktu pelaksanaan Eksekusi atas tanah yang dijadikan jaminan dalam Perjanjian Nomor 1, tanggal 1 Juli 1998 tersebut. Gugatan yang diajukan oleh PEMBANTAH terhadap TERBANTAH III adalah tidak pada tempatnya. Notaris hanya bertugas untuk menjalankan jabatannya untuk mencatat atau membuat suatu perjanjian atas permintaan para pihak saja. Jadi kami mohon pada Majelis Hakim untuk mengeluarkan TERBANTAH III selaku pihak daiam gugatan ini.

Maka berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan, sebagai berikut :

1. Menolak Bantahan PEMBANTAH untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian No. 1 tanggal 1 Juli 1998 yang buat oleh TERBANTAH III adalah Sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
3. Menghukum PEMBANTAH untuk membayar biaya perkara.

**A t a u :**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**EX Aequo et Bono**);

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembantah mengajukan Replik tanggal 17 Desember 2003, Terbantah I dan Terbantah III mengajukan Duplik masing-masing tanggal 23 Desember 2003 dan 5 Januari 2004 seperti terurai dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisah dari putusan ini.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Bantahan, Pembantah mengajukan bukti *surat* sebagai berikut:

1. copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1554/Cipete Selatan, Gambar Situasi (GS) No. 2930/1985 tanggal 6 Juni 1985 (P.1);
2. copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 807/Cipete Selatan, Gambar Situasi (GS) No. 64/1980 tanggal 6 Agustus 1980 (P.2);
3. copy Surat Panggilan-Tegoran (aanmaning) Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 3 September 2003 (P.3);
4. copy Perjanjian Kerjasama Pinjaman Dana No. 05 / DUT /SP /SEKPER. /5 /1998 tanggal 26 Mei 1998 (P.4);
5. copy Addendum I No. 05/DUT-I/ADD.I/SP/SEKPER/9/1998 tanggal 21 September 1998 (P.5);
6. copy Addendum II No. 266/DUT/ADD.II/SP/SEKPER/9/1998 tanggal 23 November 1998 (P.6);
7. copy Akta Perjanjian No. 1 tanggal 1 Juli 1998 dibuat di hadapan Ny. Masneri, S.H., Notaris di Jakarta (P.7);
8. copy Surat P.T. Cendrawasih Buana Citranusa Utama kepada Komisaris Utama P.T. Cendrawasih Buana Citranusa Utama (P.8);
9. copy Tanda Terima Berkas tanggal 26 Juni 1998 (P.9);
10. copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 930/1998 tanggal 18 Agustus 1998 (P.10);
11. copy Surat Somasi/tegoran Novian & Partners tanggal 9 Oktober 2002 No. 942/NP.X/DN/2002 (P.11);

Copy surat-surat tersebut bermaterai cukup, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 dan P.9, telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai, sedangkan P. 1, P.2, P.3, P.10 dan P.11 tidak ada asli (asli ada pada Terbantah I).



Memimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalan, Para Terbantah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

**I. BUKTI SURAT TERBANTAH I:**

1. copy Perjanjian Kerjasama Pinjaman Dana No. 05 /DUT /SP /SEKPER /5 /1998 tanggal 26 Mei 1998 (T.I-1A);
2. copy Daftar Perhitungan Bunga Pinjaman Terbantah II pertanggal 31 Desember 1999 (T.I-1B);
3. copy Akta Perjanjian No. 1 tanggal 1 Juli 1998 antara Terbantah I dan Terbantah II dibuat di hadapan Ny. Masneri, S.H., Notaris di Jakarta (T.I-2);
4. copy Akta Pengakuan Hutang No. 15 antara Terbantah I dengan Terbantah II tanggal 24 Juli 1998 dibuat di hadapan Ny. Masneri, S.H., Notaris di Jakarta (T.I-3);
5. copy Addendum I No. 05/DUT-I/ADD.I/SP/SEKPER/9/1998 tanggal 21 September 1998 (T.I-4A);
6. copy Addendum II No. 266/DUT/ADD.II/SP/SEKPER/9/1998 tanggal 23 November 1998 (T.I-4B);
7. Addendum III No. 24/DUT-I/ADD.III/SP/SEKPER/03/1999 tanggal 29 Maret 1999 (T.I-4C);
8. copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1554/Cipete Selatan, Gambar Situasi (GS) No. 2930/1985 tanggal 6 Juni 1985 (T.I-5A);
9. copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 807/Cipete Selatan, Gambar Situasi (GS) No. 64/1980 tanggal 6 Agustus 1980 (T.I-5B);
10. copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 264/Cilandak/1998 tanggal 31 Juli 1998 (T.I-6);
11. copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 930/1998 tanggal 18 Agustus 1998 (T.I-7);
12. copy Surat Peringatan I No. 280/DIR.III/SEKPER/5/2001 tanggal 28 Mei 2001 (T.I-8a);
13. copy Surat Peringatan II No. 566/DIR.III/SEKPER/11/2001 tanggal 7 November 2001 (T.I-8b);



14. copy Surat Peringatan III No. 92/DKAI/SEKPER/03/2002 tanggal 28 Maret 2002 (T.I-8c);
15. copy Berita Acara No. 08/DUT/BA/SEKPER/12/01 tanggal 6 Desember 2001 berikut lampirannya (T.I-9);
16. copy Status Pembayaran dan Daftar Perhitungan Bunga Pinjaman pertanggal 31 Desember 2003 (T.I-10);
17. copy Permohonan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan No. 865/NP.VIII/BK/2003 tanggal 21 Agustus 2003 (T.I-11);
18. copy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 30/2003 Eks/PN.Jkt.Tim (T.I-12);
19. copy Penetapan Sita Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 30/003 Eks/PN.Jkt.Tim (T.I-13);

copy surat-surat tersebut bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai, kecuali T.I-IB, T.I-8A, T.I-8B, T.I-8C, T.I-11 tanpa asli, T.I-8A, T.I-8B dan T.I-8C (asli ada di Terbantah II), sedangkan T.I-11 (asli di Pengadilan).

Menimbang, bahwa Terbantah II dan Terbantah III tidak mengajukan bukti.

Menimbang, bahwa Pembantah mengajukan Kesimpulan tanggal 10 Maret 2004, Terbantah I mengajukan Kesimpulan tanggal 17 Maret 2004, sedangkan Terbantah II dan Terbantah III tidak mengajukan Kesimpulan seperti tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisah dari Putusan ini.

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak memohon Putusan.

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa maksud bantahan Pembantah sebagaimana terurai di atas.

Menimbang, bahwa terhadap Bantahan tersebut, Terbantah I mengajukan Eksepsi mengenai:

1. Kompetensi Relatif (Relative Competentie);
2. Bantahan Kabur (Obscur Libel);
3. Bantahan Tidak Sempurna/Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).

### 1. Tentang Kompetensi Relatif

Menimbang, bahwa mengenai Kompetensi Relatif, Terbantah I menghubungkan *muatan ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR dan tempat bantahan diajukan*, dengan "kesimpulan" telah terbukti terjadi kesalahan dalam menentukan kewenangan relatif" – Bantahan seharusnya diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Pengadilan yang melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek hak tanggungan yang terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Menimbang, bahwa dari muatan eksepsi tersebut, Majelis Hakim perlu memeriksa dan meneliti bukti-bukti awal tentang ada atau tidak pendelegasian pelaksanaan eksekusi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena dalam Fundamentum Petendi Bantahan butir 3, Pembantah mendalilkan "***menerima Surat Tegoran/Aanmaning dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 30/2003 EKS/PN.JKT.TIM. tanggal 3 September 2003 agar datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur***";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, putusan tentang Kompetensi Relatif ini tidak diputus secara terpisah melalui Putusan Sela sebagaimana ditentukan pasal 136 HIR.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti Relas Panggilan – Tegoran (Aanmaning) No. 30/2003 Eks/PN.JKT.TIM tanggal 3 September 2003, ternyata yang memanggil adalah ***Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan***, namun dengan perintah untuk menghadap ***Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur***.

Menimbang, bahwa selama persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan bukti lain, kecuali bukti copy relas tersebut yang aslinya ada pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, karena itu ***secara formal***, Majelis Hakim berpendapat *belum terdapat bukti yang diajukan dalam persidangan tentang adanya pendelegasian pelaksanaan eksekusi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Relas Panggilan – Tegoran (Aanmaning) tersebut menunjukkan secara formal baru ada pendelegasian panggilan untuk*

menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur guna mendapat tegoran memenuhi perjanjian kepada Pemohon Eksekusi Hak Tanggungan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang memeriksa dan mengadili Bantahan ini, materi eksepsi tentang kewenangan relatif harus ditolak.

## 2. Tentang Bantahan Kabur

Menimbang, bahwa tentang materi Eksepsi Bantahan Kabur, Majelis Hakim setelah membaca, meneliti dan mengkaji Fundamentum Petendi Bantahan - menemukan adanya kekaburan Fundamentum Petendi dan Petitum Bantahan:

- tidak memfokuskan permasalahan pada syarat formal dan materiel untuk menyatakan eksekusi Akta dan Sertifikat Hak Tanggungan cacat hukum;
- overlapping materi bantahan dengan materi gugatan biasa: antara lain batal demi hukum Akta Perjanjian Pokok dan semua surat-surat lain, uang paksa (dwangsom).
- Overlapping mempersoalkan eksekusi Grosse Akta berdasarkan pasal 224 HIR dan eksepsi Akta Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

## 3. Tentang Bantahan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa tentang materi Eksepsi Bantahan Kurang Pihak, Majelis Hakim setelah membaca dan meneliti Surat Bantahan - menemukan adanya ketidaklengkapan **Subyek Bantahan** yang tidak melibatkan "**orang**" yang menurut dalil Pembantah (**Fundamentum Petendi Bantahan butir 5**): "**disuruh suami Pembantah mengambil Sertifikat milik Pembantah dan orang itu menyodorkan beberapa lembar blangko kosong bermaterai untuk ditandatangani**".

Menimbang, bahwa karena Esensi Bantahan Pembantah bertumpuk pada dalil "**Pembantah menandatangani beberapa lembar blangko kosong bermaterai**" yang disimpulkan Pembantah mengakibatkan

*"eksekusi atas tanah milik Pembantah cacat hukum"*, maka orang yang menyodorkan beberapa lembar blangko kosong untuk ditandatangani tersebut (fundamentum petendi butir 5) dan suami Pembantah secara pribadi, harus pula dilibatkan dalam perkara ini sebagai salah satu Terbantah.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Terbantah I tentang Bantahan Kabur (obscuur libel) dan Bantahan Tidak Lengkap (plurium litis consortium) beralasan dan patut diterima, Bantahan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud Bantahan Pembantah telah diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa Jawaban Para Terbantah juga telah diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa karena eksepsi Terbantah I tentang Bantahan Kabur dan Tidak Lengkap telah dinyatakan diterima, maka materi selebihnya tentang Pokok Perkara dari Para Terbantah, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa karena Bantahan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pembantah dihukum membayar biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

Memperhatikan ketentuan HJR, UU No. 14 Tahun 1970 dan ketentuan perubahannya serta ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan:

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM EKSEPSI:**

- menolak eksepsi Terbantah I tentang Kompetensi Relatif; ✓
- menerima eksepsi Terbantah I tentang Bantahan Kabur dan Bantahan Kurang Pihak; ✓

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima; ✓
2. menghukum Pembantah membayar biaya perkara sebesar Rp. 449.000,- (empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah); ✓

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 28 April 2004 (28-4-2004) oleh kami, Z.A. SANGADJI, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, SYAMSI, S.H. dan FRITZ JOHN POLNAJA, S.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 5 Mei 2004 (5-5-2004) oleh Majelis Hakim tersebut, didampingi MANAT L. GAOL, S.H., selaku Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Terbantah I, dengan tanpa dihadiri Kuasa Pembantah, Kuasa Terbantah II dan Kuasa Terbantah III.

Hakim Anggota,

*HH.*

**SYAMSI, S.H.**

Hakim Ketua,

*HH.*

**Z.A. SANGADJI, S.H., M.H.**

*HH.*

**FRITZ JOHN POLNAJA, S.H.**

Panitera Pengganti,

*HH.*

**MANAT L. GAOL, S.H.**

**Biaya-biaya :**

Materai	Rp,. 6000
Redaksi	Rp. 3000
Administrasi	Rp. 50.000
Jurusita	<u>Rp. 390.000</u>
	Rp. 449.000

Salinan Putusan sesuai dengan redaksi aslinya  
dalam perkara perdata No. 213/PDT.BTH/2003/PN. Jkt Tim.  
diberikan kepada : *KUASA TERBATAS I* .  
atas permintaannya secara lisan

Jakarta, *25 MEI* 2004  
PANITERA/SEKRETARIS *R*  
PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR



Ny. ESTHER MONGAN, SH.  
NIP : 040029326.

**Biaya salinan :**

- Meterai .....	Rp. 6.000,-
- Upah Tulis .....	Rp. <u>24.000,-</u>
Jumlah .....	Rp. 30.000,-

P U T U S A N

NOMOR : 584/PDT/2005/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut dibawah ini, dalam perkara : -----

SAPTARINI SADIKIN -----

Beralamat di Jl. Asem Dua 68 Rt.009/RW.02, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa dan memilih domisili hukumnya : HOTMAN ARUAN, S.H. & PARTNERS, beralamat di Jalan A.M. Sangadji No. 18A. Jakarta Pusat 10131, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 September 2003, selanjutnya disebut PEMBANDING / PEMBANTAH ; -----

M E L A W A N :

1. PT. NINDYA KARYA (Persero) -----

Beralamat di Jalan M.T. Haryono Kav. 22, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa dan memilih domisilih hukumnya : NOVIAN & PARTNERS, berkedudukan di Gedung Surya 12<sup>th</sup>, Floor Suite 1209, Jalan M.H. Thamrin Kav.9, Jakarta 10350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2003, selanjutnya disebut TERBANDING I / TERBANTAH I; -----

2. PT. CENDRAWASIH BUANA CITRANUSA -----

Beralamat di Jalan Tebet Timur III-I No.4 Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut TERBANDING II / TERBANTAH II ; -----

3. NY. MASNERI, SH. Notaris di Jakarta -----

Beralamat di Jalan Tanah Abang I No.9B, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut TERBANDING III / TERBANTAH III ; -----

Pengadilan .....



Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Memperhatikan dan mengutip segala hal-hal yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 5 Mei 2004, No. 213/Pdt.Bth/2003/PN.Jkt.Tim. yang amarnya sebagai berikut ; -----

**DALAM EKSEPSI :** -----

- Menolak eksepsi Terbantah I tentang Kompetensi Relatif ; -----
- Menerima eksepsi Terbantah I tentang Bantahan Kabur dan Bantahan Kurang Pihak ; -----

**DALAM POKOK PERKARA :** -----

1. Menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima ; -----
2. Menghukum Pembantah membayar biaya perkara sebesar Rp. 449.000,- (empat ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa perkara tersebut diputus pada tanggal 28 April 2004 dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 05 Mei 2004 yang dihadiri oleh Kuasa Terbantah I, dengan tanpa dihadiri Kuasa Pembantah, Kuasa Terbantah II dan Kuasa Terbantah III ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding No. 213/Pdt.Bth/2003/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh NY. ESTHER MONGAN, SH., Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang menyatakan bahwa pada tanggal 7 Juni 2004 Pembantah telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 5 Mei 2004 No. 213/Pdt.Bth/2003/PN.Jkt.Tim. yang amar putusannya telah diberitahukan kepada pihak Pembantah pada tanggal 4 Juni 2004 dan permohonan banding tersebut

telah .....

telah diberitahukan dan disampaikan kepada pihak Terbantah I pada tanggal 1 Juni 2005, Turut Terbantah II pada tanggal 10 Juni 2005 dan Terbantah III pada tanggal 10 Juni 2005 ; -----

Menimbang, bahwa Pembantah telah mengajukan Memori Banding tertanggal 27 Juni 2005 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan kepada pihak Terbantah I pada tanggal 11 Agustus 2005, Terbantah II pada tanggal 5 September 2005 ; -----

Menimbang, bahwa Terbantah I telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 28 Nopember 2005 dan Terbantah II mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 7 September 2005 ; -----

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan dalam peradilan tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding / Pembantah adalah dalam tenggang waktu dan dengan cara serta telah memenuhi syarat-syarat menurut Undang-undang, oleh karenanya permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan yang terdiri dari berita acara pemeriksaan persidangan, surat-surat bukti dan surat-surat lain yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 5 Mei 2004, No.213/Pdt.Bth/2003/PN.Jkt.Tim., dan telah pula membaca serta memperhatikan Memori Banding dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan  
secara .....

secara tepat dan benar keadaan-keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar pengambilan putusan dan karena itu dianggap telah tercantum pula dalam putusan pada tingkat banding ini ; -----

Menimbang, bahwa selain itu dalam Memori Banding Pembanding / Pembantah ternyata tidak terdapat alasan-alasan yang kuat menurut hukum yang dapat melemahkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 5 Mei 2004, No. 213/Pdt.Bth/2003/PN.Jkt.Tim., dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan harus dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding / Pembantah tetap berada dipihak yang kalah maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan ; -----

Mengingat akan pasal-pasal dari Undang-undang No. 20 tahun 1947, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ; -----

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / Pembantah ; -----
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 5 Mei 2004, No. 213/Pdt.Bth/2003/PN.Jkt.Tim., yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum Pembanding / Pembantah untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 300.000,- (Tiga ratus ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari S E N I N, tanggal 27 Maret 2006, oleh Kami : **H. BEN SUHANDA SYAH, SH.**, Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta selaku

Ketua .....

Ketua Majelis, H. B A S O E K I, SH. dan H. RUSDY AS'AD, SH.MIL.  
 Hakim-Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Anggota yang  
 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tertanggal 30 Desember  
 2005, No.582/Pen/2005/584/Pdt/2005/PT.DKI., ditunjuk untuk memeriksa dan  
 mengadili perkara ini dalam peradilan tingkat banding, dan putusan tersebut  
 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan  
 didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh TAVIP  
 DWIYATMIKO, SH. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut,  
 tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara. -----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

H. B A S O E K I, SH. 

H. BEN SUHANDA SYAH, SH.

H. RUSDY AS'AD, SH.MIL. 

PANITERA PENGGANTI.

TAVIP DWIYATMIKO, SH.

Perincian biaya banding :

- |                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| 1. Materai      | : Rp. 6.000,-          |
| 2. Redaksi      | : Rp. 3.000,-          |
| 3. Administrasi | : Rp. 75.000,-         |
| 4. Pemberkasan  | : <u>Rp. 216.000,-</u> |
| Jumlah          | : Rp. 300.000,-        |