



P U T U S A N

Nomor 625/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

SUTRISNO BUDI SANTOSO selaku Direktur Utama PT. SANTIKA

CONSULINDO, yang berdomisili hukum di Jalan Karang Jaya No.7B, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, telah memberikan Kuasa kepada AMBARI, SH. ARDY ANTONI, SH, ARI APRIYANTO, SH, dan CHRISTIAN R LATTU, SH, para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Law Office MUKSENO, AMBARI & PARTNER, yang beralamat di Jalan Rawasari Utara, No.165, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Agustus 2014, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

LAWAN

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA,Tbk, cq. Kantor Cabang Rawamangun**, yang beralamat Kantor di Jalan Pemuda Kav. 78 A-B Rawamangun Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **PT. CENTRAL ASIA BALAI LELANG**, berkedudukan di Plaza Harmoni Blok E-34 Jl. Suryopranoto 2, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Susilo Hadisantoso, S.H selaku staf legal PT. Central Asia Balai Lelang berkedudukan hukum di Plaza Blok E-34, Jalan Suryopranoto 2, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 April 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

hal 1 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

(KPKNL) Jakarta V, yang beralamat Kantor di Jalan Prapatan No.10, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III ;

4. RUDI HARYANTO, yang beralamat tidak diketahui, namun berada di wilayah Hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Agustus 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 14 Agustus 2014 dengan nomor Register Perkara No. 266/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah nasabah lama, yang sudah biasa menggunakan jasa keuangan (kredit) dari TERGUGAT I;
2. Bahwa tanggal 27 Januari 2010 PENGGUGAT mengajukan permohonan perpanjangan kredit sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) yang disetujui oleh TERGUGAT I, untuk jangka waktu selama 12 bulan yang terhitung sejak 31 Januari 2010 dengan agunan kredit sebagai berikut:
 - a. Tanah berikut bangunan yang ada diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 5719/Jati Padang a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (*seratus delapan belas meter persegi*), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu Jakarta Selatan;
 - b. Tanah berikut bangunan yang ada diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9450/ Srengseng Sawah seluas 307 M2 (*tiga ratus tujuh meter persegi*) a/n. Sutrisno Budi Santoso;

hal 2 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



- c. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5733/Srengseng Sawah, a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 182 M2 (*seratus delapan puluh dua meter persegi*);
- d. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5734/Srengseng Sawah, a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 205 M2 (*dua ratus lima meter persegi*), yang terletak di Jl. H Sibi No.14 Rt:003/02, Srengseng Sawah, Jagakarsa, Jakarta Selatan;
3. Bahwa sebagai Debitur, PENGUGAT sering tersendat dalam melaksanakan kewajibannya akibat dari usahanya yang pasang surut, sehingga beberapa kali mendapat Surat Peringatan dari TERGUGAT I;
4. Bahwa pada tanggal 13 Januari 2014 Penggugat mendapat surat *PEMBERITAHUAN* bahwa TERGUGAT II telah ditunjuk oleh TERGUGAT I sebagai penyelenggara jasa pralelang terhadap *asset* PENGUGAT;
5. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I mengirimkan surat kepada PENGUGAT dengan surat No.: B.597/ KC-V/ADK/04/2014, tertanggal 01 April 2014 perihal Surat Pemberitahuan Lelang;
6. Bahwa pada tanggal 14 Februari 2014 Penggugat telah menerima surat dari TERGUGAT III berdasarkan surat Nomor: 37201/lelang-14.DJKN/KPKNL/VII, perihal penundaan lelang, yang isinya menjelaskan bahwa agunan milik Penggugat yang akan dilakukan lelang oleh TERGUGAT III akan ditunda dari tanggal 13 Februari 2014 sd. 13 Agustus 2014;
7. Bahwa pada tanggal 08 April 2014, Penggugat telah menerima telpon dari mengatas namakan TERGUGAT III (Sutisna Santoso dan Parida Sari) dimana Turut Tergugat I menawarkan akan melakukan penundaan pelaksanaan lelang apabila PENGUGAT dapat menyetorkan uang sebesar 20 % dari jumlah *outstanding* pinjaman kredit Penggugat atau seluruhnya sebesar Rp. 684.000.000,- (*enam ratus delapan puluh empat juta rupiah*), dengan rincian penyetoran Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*) dan Rp. 34.000.000,- (*tiga puluh empat juta rupiah*);

hal 3 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



8. Bahwa selanjutnya, setelah Penggugat melakukan penyetoran kemudian melakukan konfirmasi kepada kantor TERGUGAT III, guna memastikan apakah benar TERGUGAT III telah meminta sejumlah uang tersebut, namun TERGUGAT III memberikan penjelasan bahwa TERGUGAT III tidak pernah meminta dan/atau mengontak PENGUGAT sehubungan dengan permintaan sejumlah uang tersebut, padahal jika diperhatikan berdasarkan surat TERGUGAT III Nomor: 37201/lelang-14.DJKN/KPKNL/VII, tertanggal 14 Februari 2014, perihal penundaan lelang, point 2 yang menjelaskan:
Apabila karena suatu hal terjadi pembatalan/ penundaan pelaksanaan lelang disebabkan oleh permohonan/ permintaan pihak Debitur, maka Debitur wajib menyetorkan uang jaminan ke Rekening penampungan Bendahara Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V, **Bank BNI a/n. Ibu Parida Sari No. Rek. 0297947291** Bank Mandiri a/n. Ibu Wulandari No. Rek. 900 000940 6159, guna sebagai administrasi pembatalan lelang yang sudah harus aktif selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum jadwal pelaksanaan lelang.
9. Bahwa dari nama dan nomor rekening yang diberikan oleh pihak TERGUGAT III kepada Penggugat berdasarkan Nomor: 37201/lelang-14.DJKN/KPKNL/VII, tertanggal 14 Februari 2014, perihal penundaan lelang, kemudian dihubungkan dengan pihak yang mengaku mengatasnamakan TERGUGAT III dan menelpon PENGUGAT selanjutnya meminta untuk menyetorkan sejumlah uang ke nomor Rek. **Bank BNI a/n. Ibu Parida Sari No. Rek. 0297947291** adalah sangat mustahil berbeda orang dan berbeda pihak serta berbeda kepentingan;
10. Bahwa sehubungan dengan tidak adanya pihak yang mengakui dan/atau bertanggungjawab dari TERGUGAT III, selanjutnya PENGUGAT telah melakukan upaya hukum dengan membuat laporan polisi di Kantor Kepolisian Resor Jakarta Selatan, sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan/ Pengaduan, Nomor: LP/623/K/IV/2014/Restro Jaksel, tertanggal 14 April 2014;

hal 4 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



11. Bahwa untuk guna mencegah asset yang menjadi agunan PENGGUGAT tidak dilakukan lelang, maka pada hari senin tanggal 05 Mei 2014 PENGGUGAT melakukan pertemuan dengan Jhon Maruli Tampubolon (selaku pimpina dari TERGUGAT I) dimana dari hasil pembicaraan tersebut dicapai sebuah kesepakatan bahwa PENGGUGAT harus membayar Rp 1.370.250.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), sebelum pelaksanaan lelang atas agunan quod non direalisasikan pada tanggal 07 Mei 2014;
12. Bahwa pada tanggal 06 Mei 2014, PENGGUGAT melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.370.250.000,- (*satu milyar tiga ratus tujuh puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*) sebagai tindak lanjut dari pertemuan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dengan tujuan agar pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh TERGUGAT III dapat ditunda dan/atau dibatalkan;
13. Bahwa pada tanggal 05 Juni 2014, PENGGUGAT menerima surat dari TERGUGAT I melalui surat No.: B 1040/KC-V/ADK/06/2014, perihal Pengosongan dan sekaligus menerangkan bahwa agunan tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 5719 a/n Sutrisno Budi Santoso milik PENGGUGAT, telah terjual kepada Rudi Haryanto (TURUT TERGUGAT) selaku pemenang lelang (*lelang eksekusi*) yang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui TERGUGAT III pada tanggal 07 Mei 2014;
14. Bahwa, selanjutnya pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT patut dianggap cacat hukum karena dilakukan dengan TIDAK berdasarkan mekanisme berdasarkan hukum yang berlaku yaitu sebagai berikut:
 - 1) BUKU II Mahkamah Agung RI 2009, tentang Pedoman Pelaksanaan tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat lingkungan Peradilan hal. 97 s/d 100, tentang LELANG (penjualan umum), pada poin (7),” agar tujuan lelang tercapai maka sebelum lelang dilaksanakan, kreditur

hal 5 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



dan debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari jalan keluar,...dst. Poin (8), “apabila dalam waktu paling lambat selama-lamanya 2 bulan debitur tidak berhasil mendapatkan pembeli sesuai dengan harga yang diinginkan, kreditur dan debitur di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri menentukan harga limit dari tanah yang akan dilelang”.

- 2) Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas PMK no. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, di pasal 1 (satu) angka (4) mengatakan, “Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”;
- 3) PMK No.106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas PMK no. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, di pasal 13 ayat (1) yakni,” dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan title eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi”;
- 4) Yurisprudensi, Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984. Dalam putusan ini MA menyatakan berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri;
15. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui TERGUGAT III yang telah melakukan lelang terhadap agunan milik PENGGUGAT padahal senyatanya Penggugat telah melakukan pembayaran dengan sejumlah uang kepada Tergugat sebesar Rp. 1.370.250.000 (*satu miliar tiga ratus tujuh puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*), sebagaimana sebagaimana yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, dan perbuatan TERGUGAT II melalui

hal 6 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



TERGUGAT III yang telah melakukan lelang atas agunan milik PENGGUGAT padahal senyatanya TERGUGAT III telah melakukan penundaan lelang hingga tanggal 13 Agustus 2014, serta perbuatan TURUT TERGUGAT sebagai pemenang lelang, yang senyatanya terdapat persekongkolan antara PARA TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT berupa penyelundupan hukum guna menghilangkan hak dan kepentingan PENGGUGAT diatas sebidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5719/Jati Padang, a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (*seratus delapan belas meter persegi*), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, maka perbuatan tersebut patut dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**, sebagaimana pasal 1365 KUHPer yang berbunyi:

“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut ”

16. Bahwa lelang atas agunan milik PENGGUGAT berupa tanah SHM No. 5719/Jati Padang seluas 118 M2 terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang Pasar Minggu Jakarta-selatan, yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah terjual seharga Rp. 918.000.000, (*sembilan ratus delapan belas juta rupiah*) adalah sangat jauh dari kisaran harga normal yang berlaku karena senyatanya PARA TERGUGAT melakukan lelang hanya berpatokan pada harga saat dilakukan pengikatan tanggungan, sedangkan harga normal atas objek a quo adalah dalam kisaran Rp. 2.300.000.000 (*dua milyar tiga ratus juta rupiah*), sehingga terhadap tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tersebut maka PENGGUGAT menjadi pihak yang sangat dirugikan;
17. Bahwa PENGGUGAT khawatir bilamana tanah SHM No. 5719/Jati Padang tgl. 30-6-2005, seluas 118 M2 terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03,

hal 7 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



Jati Padang Pasar Minggu Jakarta Selatan yang merupakan milik PENGGUGAT dialihkan kepihak lain, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan atas tanah SHM No. 5719/Jati Padang tgl. 30-6-2005, seluas 118 M2 terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang Pasar Minggu Jakarta Selatan;

18. Bahwa untuk menghindari kesengajaan untuk tidak memenuhi kewajibannya atas putusan ini bila berkekuatan Hukum tetap, mengingat TERGUGAT I adalah Badan Usaha Milik Negara, TERGUGAT II adalah Balai Lelang serta TERGUGAT III adalah perwakilan Negara yang tidak seimbang bila dibandingkan dengan PENGGUGAT, mohon menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III secara tanggung renteng dengan uang paksa sebesar RP.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya sampai putusan ini dapat dilaksanakan;
19. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sempurna menurut hukum, sehingga adalah wajar dan cukup beralasan untuk dikabulkan dan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR, meskipun ada Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan uraian yang disertai alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sesuai asas peradilan yang cepat, biaya ringan dan sederhana agar sudilah kiranya berkenan untuk memutuskan:

DALAM PROVISI

1. Menyatakan sita jaminan sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5719/Jati Padang, a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (*seratus delapan belas meter persegi*), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, adalah sah dan berharga

DALAM POKOK PERKARA

hal 8 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



1. Menerima gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan PARA TERGUGAT II pada tanggal 07 Mei 2014 atas agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5719/Jati Padang, a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (*seratus delapan belas meter persegi*), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Tidak Sah dan Batal Demi Hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5719/Jati Padang, seluas 118 M2 (*seratus delapan belas meter persegi*), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dikembalikan kepada PENGGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/ hari atas setiap kelalaiannya dalam mematuhi putusan ini guna menjamin PENGGUGAT bebas dari gangguan untuk memanfaatkan sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5719/Jati Padang seluas 118 M2 (*seratus delapan belas meter persegi*), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
6. Menyatakan segala bentuk surat terkait pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas Putusan ini;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun Kasasi;
9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III, dengan tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

hal 9 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan perbaikan terhadap surat gugatannya tertanggal 16 Februari 2015, yang isinya berbunyi sebagai berikut :

Adapun Perbaikan Gugatan dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Bahwa posita angka 1 (satu) dalam gugatan, dirubah menjadi sebagai berikut :

Bahwa Penggugat adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 50, tertanggal 23 Desember 2008 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan MUSA MUAMART, SH., selaku Notaris di Jakarta, untuk selanjutnya terhadap akta tersebut telah didaftar di Departemen Hukum dan hak Asasi manusia RI. Nomor: AHU-07739.AH.01.02.Tahun 2009, tertanggal 16 Maret 2009;

2. Bahwa posita angka 2 (dua) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa PENGGUGAT adalah nasabah lama, yang sudah biasa menggunakan jasa keuangan (kredit) dari TERGUGAT I;

3. Bahwa posita angka 3 (tiga) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa tanggal 27 Januari 2010 PENGGUGAT mengajukan permohonan perpanjangan kredit sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) yang disetujui oleh TERGUGAT I, untuk jangka waktu selama 12 bulan yang terhitung sejak 31 Januari 2010 dengan agunan kredit sebagai berikut:

- a. Tanah berikut bangunan yang ada diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 5719/Jati Padang a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (*seratus delapan belas meter persegi*), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu Jakarta Selatan;

hal 10 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



- b. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9450/ Srengseng Sawah seluas 307 M2 (*tiga ratus tujuh meter persegi*) a/n. Sutrisno Budi Santoso;
 - c. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5733/Srengseng Sawah, a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 182 M2 (*seratus delapan puluh dua meter persegi*);
 - d. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5734/Srengseng Sawah, a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 205 M2 (*dua ratus lima meter persegi*), yang terletak di Jl. H Sibi No.14 Rt:003/02, Srengseng Sawah, Jagakarsa, Jakarta Selatan;
- 4. Bahwa posita angka 4 (empat) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:**
- Bahwa sebagai Debitur, PENGGUGAT sering tersendat dalam melaksanakan kewajibannya akibat dari usahanya yang pasang surut, sehingga beberapa kali mendapat Surat Peringatan dari TERGUGAT I;
- 5. Bahwa posita angka 5 (lima) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:**
- Bahwa pada tanggal 13 Januari 2014 Penggugat mendapat surat *PEMBERITAHUAN* bahwa TERGUGAT II telah ditunjuk oleh TERGUGAT I sebagai penyelenggara jasa pralelang terhadap *asset* PENGGUGAT;
- 6. Bahwa posita angka 6 (enam) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:**
- Bahwa selanjutnya TERGUGAT I mengirimkan surat kepada PENGGUGAT dengan surat No.: B.597/ KC-V/ADK/04/2014, tertanggal 01 April 2014 perihal Surat Pemberitahuan Lelang;
- 7. Bahwa posita angka 7 (tujuh) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:**
- Bahwa pada tanggal 14 Februari 2014 Penggugat telah menerima surat dari TERGUGAT III berdasarkan surat Nomor: 37201/lelang-14.DJKN/KPKNL/VII, perihal penundaan lelang, yang isinya menjelaskan

hal 11 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



bahwa agunan milik Penggugat yang akan dilakukan lelang oleh TERGUGAT III akan ditunda dari tanggal 13 Februari 2014 sd. 13 Agustus 2014;

8. Bahwa posita angka 8 (delapan) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 08 April 2014, Penggugat telah menerima telpon dari mengatas namakan TERGUGAT III (Sutisna Santoso dan Parida Sari) dimana Turut Tergugat I menawarkan akan melakukan penundaan pelaksanaan lelang apabila PENGGUGAT dapat menyetorkan uang sebesar 20 % dari jumlah *outstanding* pinjaman kredit Penggugat atau seluruhnya sebesar Rp. 684.000.000,- (*enam ratus delapan puluh empat juta rupiah*), dengan rincian penyetoran Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*) dan Rp. 34.000.000,- (*tiga puluh empat juta rupiah*);

9. Bahwa posita angka 9 (sembilan) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa selanjutnya, setelah Penggugat melakukan penyetoran kemudian melakukan konfirmasi kepada kantor TERGUGAT III, guna memastikan apakah benar TERGUGAT III telah meminta sejumlah uang tersebut, namun TERGUGAT III memberikan penjelasan bahwa TERGUGAT III tidak pernah meminta dan/atau mengontak PENGGUGAT sehubungan dengan permintaan sejumlah uang tersebut, padahal jika diperhatikan berdasarkan surat TERGUGAT III Nomor: 37201/lelang-14.DJKN/KPKNL/VII, tertanggal 14 Februari 2014, perihal penundaan lelang, point 2 yang menjelaskan:

Apabila karena suatu hal terjadi pembatalan/ penundaan pelaksanaan lelang disebabkan oleh permohonan/ permintaan pihak Debitur, maka Debitur wajib menyetorkan uang jaminan ke Rekening penampungan Bendahara Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V, **Bank BNI a/n. Ibu Parida Sari No. Rek. 0297947291** Bank Mandiri a/n. Ibu Wulandari No. Rek. 900 000940 6159, guna sebagai

hal 12 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



administrasi pembatalan lelang yang sudah harus aktif selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum jadwal pelaksanaan lelang.

10. Bahwa posita angka 10 (sepuluh) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa dari nama dan nomor rekening yang diberikan oleh pihak TERGUGAT III kepada Penggugat berdasarkan Nomor: 37201/lelang-14.DJKN/KPKNL/VII, tertanggal 14 Februari 2014, perihal penundaan lelang, kemudian dihubungkan dengan pihak yang mengaku mengatasnamakan TERGUGAT III dan menelpon PENGGUGAT selanjutnya meminta untuk menyetorkan sejumlah uang ke nomor Rek. **Bank BNI a/n. Ibu Parida Sari No. Rek. 0297947291** adalah sangat mustahil berbeda orang dan berbeda pihak serta berbeda kepentingan;

11. Bahwa posita angka 11 (sebelas) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa sehubungan dengan tidak adanya pihak yang mengakui dan/atau bertanggungjawab dari TERGUGAT III, selanjutnya PENGGUGAT telah melakukan upaya hukum dengan membuat laporan polisi di Kantor Kepolisian Resor Jakarta Selatan, sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan/ Pengaduan, Nomor: LP/623/K/IV/2014/Restro Jaksel, tertanggal 14 April 2014;

12. Bahwa posita angka 12 (dua belas) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa untuk guna mencegah asset yang menjadi agunan PENGGUGAT tidak dilakukan lelang, maka pada hari senin tanggal 05 Mei 2014 PENGGUGAT melakukan pertemuan dengan Jhon Maruli Tampubolon (selaku pimpina dari TERGUGAT I) dimana dari hasil pembicaraan tersebut dicapai sebuah kesepakatan bahwa PENGGUGAT harus membayar Rp 1.370.250.000,- (*satu milyar tiga ratus tujuh puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*), sebelum pelaksanaan lelang atas agunan *quod non* direalisasikan pada tanggal 07 Mei 2014;

hal 13 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



13. Bahwa posita angka 13 (tiga belas) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 06 Mei 2014, PENGUGAT melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.370.250.000,- (*satu milyar tiga ratus tujuh puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*) sebagai tindak lanjut dari pertemuan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dengan tujuan agar pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh TERGUGAT III dapat ditunda dan/atau dibatalkan;

14. Bahwa posita angka 14 (empat belas) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa senyatanya perbuatan Tergugat I yang telah menyanggupi untuk melakukan penundaan pelaksanaan lelang kepada pihak yang tidak mengerti hukum, padahal senyatanya sudah tidak memungkinkan dilakukan penundaan karena waktu yang terlalu sempit, sebagaimana ditentukan dalam pasal 26 ayat (2) yang menyebutkan:

“Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis dan sudah harus diterima oleh Pejabat Lelang paling lama 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan”.

15. Bahwa posita angka 15 (lima belas) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 05 Juni 2014, PENGUGAT menerima surat dari TERGUGAT I melalui surat No.: B 1040/KC-V/ADK/06/2014, perihal Pengosongan dan sekaligus menerangkan bahwa agunan tanah/ bangunan Sertifikat Hak Milik No. 5719 a/n Sutrisno Budi Santoso milik PENGUGAT, telah terjual kepada Rudi Haryanto (TURUT TERGUGAT) selaku pemenang lelang (*lelang eksekusi*) yang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui TERGUGAT III pada tanggal 07 Mei 2014;

hal 14 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



16. Bahwa posita angka 16 (enam belas) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa, selanjutnya pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT patut dianggap cacat hukum karena dilakukan dengan TIDAK berdasarkan mekanisme berdasarkan hukum yang berlaku yaitu sebagai berikut:

- 1). BUKU II Mahkamah Agung RI 2009, tentang Pedoman Pelaksanaan tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat lingkungan Peradilan hal. 97 s/d 100, tentang LELANG (penjualan umum), pada poin (7),” agar tujuan lelang tercapai maka sebelum lelang dilaksanakan, kreditur dan debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari jalan keluar,...dst. Poin (8), “apabila dalam waktu paling lambat selama-lamanya 2 bulan debitur tidak berhasil mendapatkan pembeli sesuai dengan harga yang diinginkan, kreditur dan debitur di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri menentukan harga limit dari tanah yang akan dilelang”.
- 2). Praturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas PMK no. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, di pasal 1 (satu) angka (4) mengatakan, ”Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”;
- 3). PMK No.106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas PMK no. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, di pasal 13 ayat (1) yakni, ”dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan title eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi”;

hal 15 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



- 4). PMK No.106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas PMK no. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, di pasal 35 ayat (1): *"Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit"*;
- 5) PMK No.106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas PMK no. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, di pasal 36 ayat (1), (2) dan (5) yakni:
 “(1) Penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit berdasarkan Penilaian oleh Penilai, atau Penaksiran oleh Penaksir/ Tim Penaksir”
 “(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya”;
 “(5) Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai”.
- 6) PMK No.106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas PMK no. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, di pasal 41 ayat (1) dan (2):
 (1) Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual;
 (2) Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.
- 7) Yurisprudensi, Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984. Dalam putusan ini MA menyatakan berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri;

17. Bahwa posita angka 17 (tujuh belas) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui TERGUGAT III yang telah melakukan lelang terhadap agunan milik

hal 16 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



PENGGUGAT padahal senyatanya Penggugat telah melakukan pembayaran dengan sejumlah uang kepada Tergugat sebesar Rp. 1.370.250.000 (*satu miliar tiga ratus tujuh puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*), sebagaimana sebagaimana yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, dan perbuatan TERGUGAT II melalui TERGUGAT III yang telah melakukan lelang atas agunan milik PENGGUGAT padahal senyatanya TERGUGAT III telah melakukan penundaan lelang hingga tanggal 13 Agustus 2014, serta perbuatan TURUT TERGUGAT sebagai pemenang lelang, yang senyatanya terdapat persekongkolan antara PARA TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT berupa penyelundupan hukum guna menghilangkan hak dan kepentingan PENGGUGAT diatas sebidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5719/Jati Padang, a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (*seratus delapan belas meter persegi*), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, maka perbuatan tersebut patut dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**, sebagaimana pasal 1365 KUHPer yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”

18. Bahwa posita angka 18 (delapan belas) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa lelang atas agunan milik PENGGUGAT berupa tanah SHM No. 5719/Jati Padang seluas 118 M2 terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang Pasar Minggu Jakarta-selatan, yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah terjual seharga Rp. 918.000.000, (*sembilan ratus delapan belas juta rupiah*) adalah sangat jauh dari kisaran harga normal yang berlaku karena senyatanya PARA TERGUGAT melakukan lelang hanya berpatokan pada harga saat

hal 17 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



dilakukan pengikatan tanggungan, sedangkan harga normal atas objek *a quo* adalah dalam kisaran Rp. 2.300.000.000,- (*dua milyar tiga ratus juta rupiah*), sehingga terhadap tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tersebut maka PENGGUGAT menjadi pihak yang sangat dirugikan;

19. Bahwa posita angka 19 (sembilan belas) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa PENGGUGAT khawatir bilamana tanah SHM No. 5719/Jati Padang tgl. 30-6-2005, seluas 118 M2 terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang Pasar Minggu Jakarta Selatan yang merupakan milik PENGGUGAT dialihkan kepihak lain, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan atas tanah SHM No. 5719/Jati Padang tgl. 30-6-2005, seluas 118 M2 terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang Pasar Minggu Jakarta Selatan;

20. Bahwa posita angka 20 (dua puluh) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa untuk menghindari kesengajaan untuk tidak memenuhi kewajibannya atas putusan ini bila berkekuatan Hukum tetap, mengingat TERGUGAT I adalah Badan Usaha Milik Negara, TERGUGAT II adalah Balai Lelang serta TERGUGAT III adalah perwakilan Negara yang tidak seimbang bila dibandingkan dengan PENGGUGAT, mohon menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III secara tanggung renteng dengan uang paksa sebesar RP. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya sampai putusan ini dapat dilaksanakan;

21. Bahwa posita angka 21 (dua puluh satu) dalam gugatan, di rubah menjadi sebagai berikut:

Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sempurna menurut hukum, sehingga adalah wajar dan cukup beralasan untuk dikabulkan dan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*),

hal 18 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR, meskipun ada Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan uraian yang disertai alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sesuai asas peradilan yang cepat, biaya ringan dan sederhana agar sudilah kiranya berkenan untuk memutuskan:

DALAM PROVISI

1. Menyatakan sita jaminan sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5719/Jati Padang, a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (*seratus delapan belas meter persegi*), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, adalah sah dan berharga

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan PARA TERGUGAT II pada tanggal 07 Mei 2014 atas agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5719/Jati Padang, a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (*seratus delapan belas meter persegi*), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Tidak Sah dan Batal Demi Hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5719/Jati Padang, seluas 118 M2 (*seratus delapan belas meter persegi*), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dikembalikan kepada PENGGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp.

hal 19 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



- 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/ hari atas setiap kelalaiannya dalam mematuhi putusan ini guna menjamin PENGUGAT bebas dari gangguan untuk memanfaatkan sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5719/Jati Padang seluas 118 M2 (*seratus delapan belas meter persegi*), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
6. Menyatakan segala bentuk surat terkait pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tidak mempunyai kekuatan hukum;
 7. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas Putusan ini;
 8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun Kasasi;
 9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III, dengan tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, mengajukan jawaban tanggal 04 Maret 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I Menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I ;
2. Bahwa Menanggapi dalil Gugatan Penggugat, Tergugat I akan menyampaikan kronologis hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I sebagai berikut :
3. Bahwa Penggugat adalah Debitur Tergugat I dengan fasilitas kredit berupa Refinancing KI sebesar pokok Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan KMK Konstruksi sebesar pokok Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dituangkan dalam Perjanjian Membuka Kredit No.31 tanggal

hal 20 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



31 Januari 2008 dihadapan Notaris Sahara T Husin, SH (Vide Alat Bukti TI-1) ;

Pada 30 Januari 2009 dilakukan addendum perjanjian kredit yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Membuka Tambahan Kredit dan Perpanjangan Waktu Pengembalian Kredit No.15 tanggal 30 Januari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Sahara T Husin, SH (Vide Alat Bukti TI-2) ;

Pada 1 Februari dilakukan Addendum Perjanjian yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Perpanjangan Waktu Pengembalian Kredit No.03 tanggal 1 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Sahara T Husin, SH (Vide Alat Bukti TI-3) ;

Pada tanggal 3 Maret 2011 dilakukan Addendum Perjanjian Kredit yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit No.02 tanggal 3 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Sahara T Husin, SH (Vide Alat Bukti TI-4) ;

4. Bahwa Terhadap fasilitas kredit tersebut, telah diserahkan sebagai agunan kredit berupa SHM No.5719/Jati Padang a.n. Sutrisno Budi Santoso (Vide Alat Bukti TI-5), SHM No.9450/ Srengseng Sawah a.n. Sutrisno Budi Santoso (Vide Alat Bukti TI-6)< SHM No.5733/Srengseng Sawah a.n. Sutrisno Budi Santoso (Vide Alat Bukti TI-7), SHM No.5734/ Srengseng Sawah a.n. Sutrisno Budi Santoso (Vide Alat Bukti TI-8) ;

Atas agunan tersebut telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Tanggungan No.871/2008 tanggal 12 Maret 2008 (HT terhadap SHM No.5719/Jati Padang a.n. Butrisno Budi Santoso) (Vide Alat Bukti TI-9) ;

hal 21 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



2. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 906/2008 tanggal 14 Februari 2008 (HT terhadap SHM No.9450/Srengseng Sawah, SHM No.5733/Srengseng Sawah, No.5733/Srengseng Sawah) (Vide Alat Bukti TI-10) ;
5. Bahwa dengan demikian, semua proses pemberian kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat telah dilakukan sesuai dengan peraturan dan prosedur yang berlaku dan menunjukkan adanya itikad baik dari Tergugat I dalam melakukan tindakan hukum ;
6. Bahwa Dalam perkembangannya, Debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit yang telah disepakati;
7. Bahwa Tergugat I juga telah beberapa kali berusaha menegur/memperingatkan Penggugat agar menyelesaikan/melunasi fasilitas kreditnya tersebut secara damai melalui surat-surat sebagai berikut :
- a. Surat Peringatan 1 No. B. 2663-V/KCR/RTL/KRD/11/ 2011 Tanggal 1 Nopember 2011 (Vide Alat Bukti TI-11);
- b. Surat Peringatan 2 No. B.2876-V/KCR/RTL/KRD/12/ 2011 Tanggal 1 Desember 2011 (Vide Alat Bukti TI-12);
- c. Surat Peringatan 3 No. B. 3245-V/KCR/RTL/KRD/01/ 2011 Tanggal 2 Januari 2012 (Vide Alat Bukti TI-13) ;
8. Bahwa Dikarenakan Penggugat tidak pernah menanggapi peringatan dari Tergugat I, maka Tergugat I melakukan lelang agunan dengan bantuan Tergugat III ;
9. Bahwa Tergugat III menetapkan lelang hak tanggungan terhadap agunan Penggugat pada tanggal 3 Agustus 2012, kemudian Tergugat I menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Penggugat ;
10. Bahwa Penggugat keberatan dengan diadakannya lelang HT atas agunan kredit Penggugat dan melalui kuasanya hukumnya Penggugat melayangkan gugatan kepada Tergugat I yang

hal 22 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



terdaftar dalam Kepaniteraan PN. Jakarta Timur No.206/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim (Vide Alat Bukti TI-14) ;

11. Bahwa Terkait Gugatan a quo Penggugat dengan Tergugat I sepakat untuk melakukan perdamaian yang dituangkan dalam Akta Perdamaian tanggal 4 Oktober 2012 di PN. Jakarta Timur (Vide Alat Bukti TI-15) ;
12. Bahwa Sejak perjanjian perdamaian dilakukan, Penggugat tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan Putusan Perdamaian dari PN Jakarta Timur sehingga Tergugat I tetap melanjutkan lelang sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku ;
13. Bahwa Pada 5 Desember 2013 Tergugat I menunjuk Tergugat II untuk proses pengajuan pelaksanaan lelang oleh Tergugat III ;
14. Bahwa Pada tanggal 9 Januari 2014 Tergugat III menetapkan tanggal lelang hak tanggungan terhadap agunan Penggugat pada tanggal 13 Februari 2014, kemudian Tergugat I menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Penggugat dengan melakukan kunjungan langsung ke tempat Penggugat dan menyerahkan surat pemberitahuan lelang No. B. 115/KC-V/ADK/01/2014 tanggal 15 Januari 2014 (Vide Alat Bukti TI-16) ;
15. Bahwa Lelang berlangsung pada 13 Februari 2014 tetapi hasilnya TAP (Tidak Ada Pembeli) ;
16. Bahwa Pada tanggal 19 Maret 2014 Tergugat II ditunjuk kembali oleh Tergugat I untuk proses pengajuan pelaksanaan lelang ditempat Tergugat III ;
17. Bahwa Pada tanggal 26 Maret 2014 Tergugat III menetapkan tanggal lelang ulang hak tanggungan terhadap agunan Penggugat pada tanggal 7 Mei 2014, kemudian Tergugat I menyampaikan pemberitahuan lelang kepada Penggugat

hal 23 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



dengan surat pemberitahuan lelang No. B. 527/KC-V/ADK/04 tanggal 1 April 2014 (Vide Alat Bukti TI-17) ;

18. Bahwa Pada tanggal 7 Mei 2014 Agunan Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik No. 5719/Jati Padang a.n. Sutrisno Budi Santoso terjual kepada Turut Tergugat dan dituangkan dalam risalah lelang No. 131/2014 tanggal 7 Mei 2014 (Vide Alat Bukti TI-18) ;

19. Bahwa Pada tanggal 11 Mei 2014 Tergugat I mengirimkan surat hasil lelang agunan No. B. 874 KC-V/ADK/05/2014 tanggal 9 Mei 2014 kepada Penggugat melalui pos (Vide Alat Bukti TI-19) ;

20. Bahwa Pada tanggal 11 Mei 2014 Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat I perihal pelunasan kredit dan pada tanggal 13 Mei 2014 permohonan pelunasan kredit a quo disetujui oleh Tergugat I dengan keringanan yang diberikan;

21. Bahwa Pada tanggal 19 Mei 2014 dilakukan pelunasan sisa kewajiban hutang Penggugat setelah keringanan serta penarikan sisa agunan Penggugat (Vide Alat Bukti TI-20);

PERIHAL LELANG AGUNAN HAK TANGGUNGAN

22. Bahwa Dalil Penggugat pada Butir 16 yang pada intinya menyatakan lelang yang telah dilakuakn Para Tergugat patut dianggap catat hukum merupakan pernyataan Tidak Benar dan Tidak Berdasar ;

Penggugat telah salah dalam menerapkan dasar hukum gugatan. Untuk eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah lebih lanjut untuk teknis pelelangan telah diatur pula dalam Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik

hal 24 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Indonesia No.106/PMK.06/2013 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ; Lelang atas SHM No.5719/Jati Padang a.n. Sutrisno Budi Santoso yang telah diikat Sertifikat Hak Tanggungan No.871/2008 tanggal 12 Maret 2008 adalah lelang paate eksekusi dengan dasar hukum Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji ;

23. Bahwa Dasar hukum yang disampaikan dalam dalil gugatan Penggugat pada butir 16 adalah dasar hukum yang tidak tepat untuk disampaikan sebagai dasar gugatan dalam perkara ini, dengan penjelasan sebagai berikut :

- a. Butir 16 angka 1), angka 2) dan angka 7) adalah dasar hukum untuk pelaksanaan lelang secara fiat eksekusi, sedangkan lelang atas SHM No.5719/Jati Padang a.n. Sutrisno Budi Santoso adalah lelang parate eksekusi ;
- b. Butir 16 angka 3) Gugatan yang pada intinya menyatakan dalam hal terdapat gugatan objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau isteri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan yang terkait kepemilikan, pelaksan.
- c. aan lelang dilakukan berdasarkan title eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi adalah juga dasar hukum dan dalil yang salah ;
Sesuai dengan fakta dan bukti yang ada, sudah cukup jelas bahwa gugatan dalam perkara ini maupun dalam

hal 25 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



perkara sebelumnya diajukan oleh debitur sendiri sehingga Penggugat tidak dapat menggunakan peraturan tersebut sebagai dasar hukum terkait gugatan ini ;

- d. Butir 16 angka 4) dan angka 5) tentang penetapan harga limit, telah dipenuhi dalam pelaksanaan lelang atas SHM No.5719/Jati Padang a.n Sutrisno Budi Santoso yaitu limit lelang telah dibuat oleh appraisal independent dengan nilai yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan ;
- e. Butir 16 angka 6) tentang pengumuman lelang juga telah dipenuhi dalam pelaksanaan lelang atas SHM No. 5719/Jati Padang a.n Sutrisno Budi santoso (Vide Alat Bukti TI-21) ;

24. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat pada Butir 16 yang pada intinya menyatakan pelaksanaan penjualan lelang cacat hukum adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada, karena dalam faktanya lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku ;

PERIHAL PEMBAYARAN UANG DARI PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I TERKAIT PENUNDAAN LELANG ;

25. Bahwa Dalil Penggugat pada Butir 17 Gugatan yang berkaitan dengan pernyataan Penggugat pada Butir 12, Butir 13 dan 14 Gugatan pada intinya menyebutkan bahwa Penggugat telah melakukan penyetoran sejumlah uang kepada Tergugat I sebagai jaminan penundaan lelang merupakan pernyataan Tidak Bertanggungjawab ;

Pada 6 Mei 2014 (H-1 Pelaksanaan Lelang) Penggugat menginformasikan bahwa Penggugat telah melakukan transfer RTGS dana senilai Rp.1.370.250.000,- melalui Bank DKI

hal 26 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



Bendungan Hilir namun sampai dengan waktu pelaksanaan lelang transfer RTGS tersebut tidak diterima oleh Tergugat I ;
Pada 7 Mei 2014 Pukul 10.00 Wib lelang dilaksanakan oleh Tergugat III dengan hasil agunan Penggugat berupa SHM No.5719/Jati Padang a.n Sutrisno Budi Santoso telah laku dijual (Vide Alat Bukti TI-18), dan baru setelah lelang selesai dilaksanakan pada pukul 14.00 Wib dana RTGS Penggugat masuk ke rekening titipan Tergugat I (Vide Alat Bukti TI-22) ;

26. Bahwa Dalil Penggugat pada Butir 14 Gugatan yang intinya menyebutkan bahwa penundaan lelang tidak mungkin dilakukan karena waktu yang terlalu sempit adalah pernyataan yang tidak tepat dan tidak didasari oleh hukum yang kuat ;
Penggugat tidak menyebutkan dasar hukum dengan jelas dan salah menjadikan pasal tersebut sebagai dasar hukum penundaan lelang. Terkait penundaan lelang sudah jelas diatur bahwa pembatalan lelang disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan, dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai Vide Pasal 26 ayat (2) PMK RI No.106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas PMK RI No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

Dasar hukum yang dikutip Penggugat dalam dalil gugatan Butir 14 adalah Peraturan yang lama yaitu PMK RI No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang telah dirubah dengan peraturan yang baru yaitu PMK RI No.106/PMK.06/2013 ;

PERIHAL NILAI LIMIT JUAL LELANG AGUNAN ;

27. Bahwa Dalil Penggugat pada Butir 18 Gugatan yang berkaitan dengan Dalil Penggugat pada Butir 16 angka 4) dan 5) yang pada intinya menyatakan harga limit lelang tidak sesuai

hal 27 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



dengan nilai pasar merupakan pernyataan Tidak Benar dan Tidak Berdasar ;

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 (2) disebutkan bahwa Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang. Oleh karena itu Tergugat I berhak untuk menentukan harga limit lelang. Selain itu, harga pasar yang disebutkan oleh Penggugat nyatanya tidak dibunyikan dengan jelas sumbernya dalam gugatan Penggugat, dalam penentuan limit lelang, Tergugat I juga memperhatikan nilai Hak Tanggungan dan melibatkan apraisal/lembaga penilai independent untuk menentukan harga pasar agunan yang akan dilelang sebagai harga limit lelang (Vide Alat Bukti TI-25) PERIHAL SITA JAMINAN DAN LAINNYA ;

28. Bahwa Dalil Penggugat dalam Butir 19 Gugatan dan dalam Provisi yang meminta diletakkannya Sita Jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 5719/Jati Padang merupakan Pernyataan yang Tidak Berdasar ;

Berdasarkan Ketentuan Pasal 14 Jo. Pasal 16 ayat (5) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual dengan kekuasaan sendiri dan kedudukan yang diutamakan (hak preferen) untuk memperoleh pelunasan atas piutangnya dari hasil eksekusi objek Hak Tanggungan ;

Terlebih berdasarkan Putusan MA No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 dinyatakan barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat diletakkan sita jaminan. Berdasarkan pemahaman ini, **jelas permintaan sita jaminan oleh Penggugat atas objek sengketa merupakan**

hal 28 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



permohonan yang Tidak Berdasar dan untuk itu Kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak permohonan sebagaimana dimaksud ;

Sertifikat Hak Milik Nomor 5719/Jati Padang saat ini telah menjadi hak milik Turut Tergugat yang diperoleh dari pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan sudah sepatutnya pembeli lelang yang beritikad baik mendapat perlindungan hukum yang semestinya ;

Dengan demikian permohonan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 5719/Jati Padang sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

29. Bahwa Sebagaimana uraian dalam jawaban tersebut diatas, mengingat semua tindakan Tergugat I telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, maka tuntutan Penggugat untuk menghukum Tergugat I membayar dwangsom dan tuntutan-tuntutan selebihnya juga tidak layak untuk dikabulkan dan sudah seharusnya untuk ditolak ;

Maka berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat I Memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenaan memutus :

- a. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;
- b. Menyatakan Tergugat I adalah Kreditur yang beritikad baik dan Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- c. Menyatakan pelaksanaan lelang agunan tanggal 7 Mei 2014 atas agunan berupa SHM No.5719/Jati Padang a.n Sutrisno Budi Santoso adalah sah dan berkekuatan hukum ;

hal 29 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



- d. Menyatakan segala bentuk surat terkait pelaksanaan lelang yang dilakukan Para Tergugat sah berkekuatan hukum ;
- e. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, mengajukan jawaban tanggal 11 Maret 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

A. EKSEPSI :

EKSEPSI TERHADAP PERBAIKAN SURAT GUGATAN YANG BERUPA GUGATAN BARU, BUKAN PERBAIKAN GUGATAN

1. Bahwa **TERGUGAT II** telah dengan tegas menolak "perbaikan" surat gugatan **PENGGUGAT** yang justru berisi GUGATAN BARU. Senyatanyalah kuasa hukum **PENGGUGAT** tidak memiliki kompetensi hukum memadai sehingga layak untuk dikembalikan mengulang pendidikan di perguruan tinggi hukum.
2. Bahwa Yahya Harahap menegaskan, perubahan surat gugatan dapat mendatangkan kerugian kepada tergugat, bahkan bisa menimbulkan proses pemeriksaan terhambat yang dapat merugikan kepentingan tergugat (MENGULUR-NGULUR WAKTU). Untuk itu, jika perubahan gugatan dibenarkan, perlu dilindungi kepentingan para pihak secara seimbang dan proporsional, sehingga terbina suatu kerangka tata tertib.
3. Bahwa perubahan gugatan pada dasarnya hanya mengakomodasi perbaikan atas **kesalahan pengetikan** (*clerical error*), **kesalahan perhitungan** (*error in computation*), dimana telah diatur dalam Pasal 127 Rv: "*Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.*"¹
4. Bahwa Yurisprudensi MA No. 1043 K/Sip/1971, tanggal 3-12-1974

hal 30 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



menyatakan: “...Mengizinkan perubahan atau tambahan gugatan asalkan tidak mengakibatkan perubahan posita gugatan.”

5. Bahwa yang menjadi **salah satu syarat perubahan gugatan, ialah diberikannya Hak kepada Tergugat untuk menanggapi**, dimana syarat formil tersebut digariskan oleh MA, yang menyatakan:

- **Menanyakan kepada tergugat tentang perubahan itu;**
- **Memberi hak dan kesempatan untuk menanggapi dan membela kepentingannya.**

6. Bahwa syarat formil perubahan gugatan harus diterapkan hakim, bilamana hakim melanggar syarat ini, perubahan gugatan dianggap tidak sah dan yang dianggap sah adalah gugatan semula. Sebagaimana tertuang dalam Putusan MA No.843 K/Sip/1984 yang menyatakan:

- **“Perubahan gugatan tanpa mendengar pendapat tergugat, dianggap tidak sah;**
- **Dengan demikian, PN salah menerapkan hukum acara karena telah membenarkan perubahan gugatan tanpa memberi kesempatan kepada tergugat mengajukan pendapat dan persetujuannya atas perubahan tersebut;**
- **Oleh karena itu, perubahan gugatan dianggap tidak pernah ada (never existed).”**

7. Bahwa dalam tanggapan atas perubahan gugatan, tergugat dapat membuat pernyataan:

- Menyetujui perubahan, atau
- Menolak perubahan yang disertai dengan alasan.

8. Dengan ini **TERGUGAT II** menyatakan dengan tegas **MENOLAK PERUBAHAN TERHADAP SURAT GUGATAN**, sehingga Jawaban terhadap gugatan kompensasi ini didasarkan pada surat gugatan semula, bukan perbaikan gugatan yang berupa **GUGATAN BARU**.

9. **BAHWA MENURUT BERITA ACARA PERSIDANGAN TANGGAL 18 FEBRUARI 2015, KUASA HUKUM PENGUGAT MENYATAKAN BELUM**

hal 31 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



SIAP DENGAN PERBAIKAN GUGATAN—SUATU ITIKAD BURUK UNTUK MENGULUR WAKTU, MEMPERMAINKAN PERADILAN DAN MEMBUANG-BUANG WAKTU. ← **BUKTI: Surat “Perbaikan” Gugatan tercantum tanggal: “16 Desember 2014”.** Artinya, jauh sebelum agenda sidang perbaikan gugatan, kuasa hukum **PENGGUGAT** telah siap dengan “perbaikan” gugatan (yang berbentuk gugatan baru tersebut). Mohon Majelis Hakim menyatakan *contempt of court* atas kedustaan busuk kuasa hukum **PENGGUGAT**.

10. Bahwa perubahan gugatan yang justru berbentuk gugatan baru, sama artinya dengan melanggar asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan; yang justru membuktikan tidak kompetennya kuasa hukum **PENGGUGAT**. SURAT GUGATAN BARU DEMIKIAN MENIMBULKAN KETIDAKPASTIAN BAGI **TERGUGAT** UNTUK MEMBUAT JAWABAN, karena terdapat dua versi gugatan: “gugatan versi awal” atautkah “surat gugatan baru” tersebut?

GUGATAN A QUO NEBIS IN IDEM

11. Bahwa **PENGGUGAT** TIDAK LAGI MEMILIKI HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN YANG MENGANGGU KETENANGAN HIDUP **PARA TERGUGAT**, karena perkara *a quo* telah diputus *inkrach* lewat putusan **VAN DADING** oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur.
12. Bahwa tindakan **PENGGUGAT** yang telah mengganggu ketenangan hidup **PARA TERGUGAT** termasuk dalam kategori pelanggaran terhadap hak konstitusional warga negara yang dilindungi harkat martabat serta ketenangan hidupnya oleh konstitusi RI. Untuk itu, mohon Majelis Hakim menyatakan bahwa **PENGGUGAT** maupun kuasa hukumnya telah melakukan *contempt of court* sebagaimana tertuang dalam Bab Rekonpensi.
13. Bahwa **PENGGUGAT** melalui kuasa hukumnya, Yulianto & Solicitor, pernah mengajukan gugatan No.077/YL&SL/VII/2012 terhadap Subjek dan Objek Sengketa yang sama ke hadapan PN Jakarta Timur, dan tercatat

hal 32 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



dalam register perkara **No.206/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim**, yang kemudian disepakati **van dading** lewat **Perjanjian Perdamaian No.B.940/V/KC/ADK/09/2012 tanggal 19-09-2012** dan dikuatkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal **4 Oktober 2012**. MAKA MENJADI TERANG, **PENGGUGAT TIDAK LAGI MEMILIKI HAK UNTUK MENGGUGAT**.

14. Bahwa yang menjadi bukti perbuatan melawan undang-undang (*contempt of law*) yang dilakukan oleh **PENGGUGAT**, ialah Pasal 1858 KUHPerduta:
"Di antara pihak-pihak yang bersangkutan, suatu perdamaian mempunyai kekuatan seperti suatu keputusan hakim pada tingkat akhir. Perdamaian itu tidak dapat dibantah dengan alasan bahwa terjadi kekeliruan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan."
15. Bahwa penjelasan Pasal 130 HIR mengatur: akta perdamaian yang dibuat secara sah akan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
16. Bahwa menjadi terang dan jelas, bahwa **PENGGUGAT** lewat kuasa hukumnya memiliki itikad iblis untuk mengganggu ketenteram hidup **PARA TERGUGAT**, melecehkan lembaga peradilan, untuk "memperkosakan" *van dading*, untuk menganggangi hukum, dan untuk gagah-gagahan lewat gugatan tanda hak—"penyalahgunaan hukum" yang pantas diganjar dengan sanksi **Contempt of Court** oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.
17. Bahwa **SEMA No. 7 Tahun 2012** menegaskan: "**Tentang Nebis In Idem**. Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan :
 - Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;
 - Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu."

STATUS HUKUM PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING

18. Bahwa Objek Sengketa dalam posita gugatan disebutkan a/n. Sutrisno Budi

hal 33 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



Santoso (*naturlijk persoon*), sementara *persona standi in judicio* dalam perkara *a quo*, adalah PT. SANTIKA CONSULINDO (*recht persoon*)— sehingga *legal standing* **PENGGUGAT**, CACAT FORMIL !!!

19. Bahwa gugatan *a quo* tidak menyertakan Sutrisno Budi Santoso atas nama pribadi sebagai Penggugat, maka gugatan *a quo*, KURANG PIHAK, terbukti dari komparasi surat gugatan yang berbunyi: "Sutrisno Budi Santoso **selaku Direktur Utama** PT. SANTIKA CONSULINDO" bukan " Sutrisno Budi Santoso **selaku pribadi dan selaku Direktur Utama** PT. SANTIKA CONSULINDO".
20. Bahwa Undang-undang Pokok Agraria **melarang** suatu Badan Hukum Perseroan Terbatas swasta untuk memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah (SHM). Sementara **PENGGUGAT** mengklaim bahwa dirinya adalah pemilik atas Objek Sengketa yang berupa SHM. Karena Badan Hukum PT Swasta dilarang memiliki SHM, maka bagaimana mungkin mengajukan gugatan dengan *legal standing* sebagai pemilik SHM ? Menjadi terang dan jelas bahwa kuasa hukum **PENGGUGAT** telah memberikan *advice* hukum yang sesat.

GUGATAN A QUO TIDAK JELAS, KABUR, RANCU, TANPA DASAR HUKUM

21. Bahwa **TERGUGAT II** mengajukan *exceptio non adimpleti contractus*, yakni eksepsi dalam gugatan yang bersumber pada perjanjian timbal balik, masing masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Seseorang tidak berhak menggugat apabila ia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
22. Bahwa asas *Ab abssuetis non fit injuria* : sesuatu yang sudah disepakati bersama, tidak bisa diajukan sebagai perkara perdata, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 438 K/Pdt/1995 tanggal 30 September 1996: "**Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa PENGGUGAT yang wanprestasi maka gugatan PENGGUGAT sepanjang mengenai wanprestasinya pihak lawan harus ditolak.**"

hal 34 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



21. Bahwa butir ke-3 Posita dengan tegas diakui oleh **PENGGUGAT**: “Bahwa sebagai debitor, **PENGGUGAT** sering tersendat dalam melaksanakan kewajibannya akibat dari usahanya yang pasang-surut, sehingga beberapa kali mendapat Surat Peringatan dari **TERGUGAT I**.” Ketidakmampuan debitor untuk membayar, bukan berarti menumbalkan kreditornya.
22. Bahwa **TERGUGAT II** mengajukan *Exceptio Premtoria*. Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang: “**Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.**”
23. Bahwa **TERGUGAT II** mengajukan *Exceptio Domini*, dimana secara hukum dan asas keadilan, Objek Sengketa bukan lagi secara moral menjadi kewenangan **PENGGUGAT**, oleh sebab dana kredit milik nasabah **TERGUGAT I** telah mengendap di pihak **PENGGUGAT** sehingga kredit macet mengakibatkan hak **TERGUGAT I** selaku kreditor layak untuk dipulihkan lewat eksekusi agunan yang menjadi jaminan pelunasan hutang.
24. Bahwa lelang eksekusi dilaksanakan pada tanggal **07 Mei 2014**, namun mengapa fakta materiel menunjukkan tiada keberatan **PENGGUGAT** atas perkara gugatan yang diajukannya sendiri, terbukti dalam:
- **11 Mei 2014**: **PENGGUGAT** mengirimkan surat kepada **TERGUGAT I** perihal pelunasan kredit **PENGGUGAT** selaku debitor menunjuk permohonan terdahulu mengenai pelunasan disertai keringanan kewajiban yang bersangkutan;
 - **19 Mei 2014**: dilakukan pembukuan pelunasan sisa kewajiban yang bersangkutan setelah keringanan serta **penarikan** sisa agunan oleh **PENGGUGAT** pada **TERGUGAT I** beserta kelengkapan administrasinya.
- ... Menjadi Alat Bukti Persangkaan, **telah terjadi persetujuan diam-diam atas parate eksekusi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dengan dilakukannya semua hal sejak tanggal 11 Mei 2014 hingga**

hal 35 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



19 Mei 2014 oleh pihak **PENGUGAT** itu sendiri. Itikan buruk demikian patut diganjar sanksi dalam Bab Rekonpensi.

GUGATAN A QUO MENCAMPURADUKKAN ANTARA KONSEP WANPRESTASI DAN PMH

25. Bahwa **PENGUGAT** selalu mendalilkan pokok perkara adalah seputar perjanjian hutang-piutang, namun gugatan *a quo* adalah "Perihal: Gugatan **Perbuatan Melawan Hukum**". Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi secara hukum **dilarang**, sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan No.1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986: "*Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji/wanprestasi tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.*"
26. Bahwa dengan demikian membuktikan DASAR GUGATAN **PENGUGAT** TIDAK JELAS DAN TIDAK SEMPURNA, sebagaimana dilarang Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam putusannya Nomor : 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 menyebutkan: "Karena dasar gugatan tidak jelas, tidak sempurna dan PARA PIHAK TIDAK JELAS, maka gugatan haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA/*Niet Ontvankelijke verklaard*".
27. Bahwa oleh karenanya gugatan **PENGUGAT** haruslah ditolak dan/atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena isi gugatan **PENGUGAT** SALING BERTENTANGAN SATU DENGAN YANG LAINNYA, oleh sebab tiada suatu pihak pun dapat diperkarakan dalam perkara perdata Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas perbuatan sesuai perjanjian.
28. Bahwa Yurisprudensi No.90/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tanggal 04 Agustus 2010, Majelis hakim menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan

hal 36 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. **Yang menarik, Balai Lelang yang menyelenggarakan jasa pra-lelang berstatus sebagai "Turut Tergugat", bukan "Tergugat".**²

29. Bahwa pemenang lelang yang memiliki peran substansial didudukkan sebagai "Turut Tergugat", sementara Balai Lelang yang tidak memiliki peran substansial didudukkan sebagai "Tergugat"—suatu bukti betapa keringnya pengetahuan hukum **PENGGUGAT**.
30. Bahwa Pembeli maupun penjual/penengah yang beritikad baik dilindungi oleh hukum, oleh karena itu pembatalan tidak mungkin dilakukan oleh karena merugikan pihak-pihak yang beritikad baik; sebagaimana diatur dalam Pasal 1341 Ayat (2) KUHPdata: *"Hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi obyek dan tindakan yang (sekalipun) tidak sah, harus dihormati."*
31. Bahwa tindakan **PENGGUGAT** telah merugikan banyak pihak, mulai dari pihak **TURUT TERGUGAT** selaku pembeli lelang, **TERGUGAT I** selaku kreditor, **TERGUGAT II** selaku penyelenggara jasa pra-lelang, **TERGUGAT III** selaku Kantor Lelang Negara, dan juga kepada seluruh nasabah BRI (*in casu* seluruh warga negara Indonesia) dimana dengan terjadinya kredit macet berarti seluruh dana nasabah menjadi terancam likuiditasnya, oleh karena dana kredit yang disalurkan **TERGUGAT I** pada dasarnya dihimpun dari seluruh dana masyarakat selaku nasabah.

GUGATAN A QUO TANPA ALAS HAK

32. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Sengketa dilakukan pada tanggal 07 Mei 2014 berdasarkan "PENGUMUMAN LELANG KEDUA" pada HARIAN TERBIT, Rabu, Tanggal **23 April 2014** hlm. 7.
33. Bahwa Pasal 20 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UU HT) telah mengatur secara tegas dan limitatif:

hal 37 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



“Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.”

34. Bahwa Penjelasan Pasal 20 Ayat (5) UU HT: *“Untuk menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.”*
35. Bahwa ternyata dalam butir ke-12 Posita, **PENGGUGAT** mengklaim bahwa dirinya baru mencoba membayar tunggakan kredit pada tanggal **06 Mei 2014**, sementara pengumuman lelang di HARIAN TERBIT adalah pada tanggal **23 April 2014** sehingga telah tertutup hak bagi **PENGGUGAT** untuk melunasi tunggakan kredit. Silahkan bagi **PENGGUGAT** bila hendak menguji materiel ketentuan Pasal 20 UU HT ke hadapan MK bila merasa keberatan atas ketentuan yang memberikan kepastian hukum bagi pihak pemegang hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, meski tidak *retroactive*.
36. Ketentuan Pasal 20 UU HT diatas adalah beralasan, mengingat TIDAKLAH DAPAT DEBITOR MENUNGGAK SESUKA HATINYA DAN MEMPERMAINKAN KREDITORNYA UNTUK MELUNASI PUN SESUKA HATINYA.
37. Bahwa fakta sebenarnya atas tindakan iblis (*evil deeds*) dari **PENGGUGAT**, antara lain:
- Pada tanggal **6 Mei 2014** (H-1 Pelaksanaan Lelang) **PENGGUGAT** menginformasikan kepada **TERGUGAT I** bahwa **PENGGUGAT** telah melakukan transfer RTGS dana senilai Rp.1.370.250.000 melalui Bank DKI Bendungan Hilir pada pukul 14.41 WIB (tercatat pada validasi slip RTGS yang di-fax pihak **PENGGUGAT**). Sekitar pukul 16.30 WIB, **TERGUGAT I** melakukan konfirmasi melalui telepon ke Bank DKI terkait (diterima oleh Sdri. Dita) dikarenakan dana yang dikirim belum masuk kepada **TERGUGAT I**, dan keterangan yang diterima oleh **TERGUGAT I**

hal 38 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



dari konfirmasi tersebut ialah: **bahwa PENGGUGAT membatalkan RTGS tersebut 15 menit setelah RTGS tersebut dilakukan !!!**

- **Bukti tindak pidana penipuan dengan CEK KOSONG yang dilakukan PENGGUGAT berupa faximili RTGS kosong berada di tangan pihak BRI Kanca Rawamangun, dimana pihak TERGUGAT I dapat melaporkan kepada pihak berwajib atas penipuan cek kosong yang dengan sengaja di-fax PENGGUGAT untuk membatalkan lelang;**
 - Setelah konfirmasi ke Bank DKI Bendungan Hilir dilakukan, **TERGUGAT I** mencoba menghubungi **PENGGUGAT** melalui hubungan telepon untuk konfirmasi tersebut, namun tidak ada jawaban dari **PENGGUGAT** yang memang memiliki *mens rea* untuk melakukan delik penipuan “siapa tahu tertipu”;
 - Pada tanggal **7 Mei 2014** sekitar pukul 08.30, **TERGUGAT I** melakukan konfirmasi kembali kepada Bank DKI terkait dan keterangan yang diperoleh dari Sdri. Dita, bahwa belum ada pengiriman ulang RTGS dari **PENGGUGAT**. Pukul 10.00 WIB lelang dilaksanakan di **TERGUGAT III**. Sekitar pukul **11.00** WIB, **TERGUGAT II** memberi informasi kepada **TERGUGAT I** bahwa pelaksanaan lelang telah dilakukan dan terdapat pemenang lelang terhadap Objek Sengketa (*in casu* SHM No.5719);
 - Barulah sekitar pukul **14.00** WIB dana RTGS kedua masuk ke rekening titipan **TERGUGAT I**.
- ... Demikian fakta duduk perkaranya dimana tindakan **PENGGUGAT** yang hendak melakukan penipuan dengan mem-faks-kan bukti RTGS kosong kepada **TERGUGAT I**. Maling teriak maling.

38. Bahwa tindakan **PENGGUGAT** adalah perbuatan melawan “hukum” sekaligus pelecehan terhadap perjanjian. **Wanprestasi terbagi menjadi 4 macam:**

- **Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;** ketika pelunasan kredit tidak dilaksanakan sebagaimana kesepakatan dalam *van dading*, maka seketika itu pula telah terjadi wanprestasi, yang

hal 39 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



mengakibatkan hak dari pihak kreditor untuk mengeksekusi Hak Tanggungan seketika itu juga, tanpa harus menunggu wanprestasi demi wanprestasi dari pihak **PENGGUGAT**. KESEMPATAN YANG DIBERIKAN **TERGUGAT I**, BERUPA RESTRUKTURISASI KREDIT MAUPUN AKTA PERDAMAIAN, TERNYATA TIDAK DISIKAPI DENGAN ITIKAD BAIK OLEH **PENGGUGAT** DENGAN KEMBALI MELAKUKAN WANPRESTASI DEMI WANPRESTASI.

- **Melaksanakan apa yg dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya**; maka menjadi beralasan bila Kreditor berkeberatan dengan cara-cara pelunasan yang tidak sesuai prosedur maupun kesepakatan, serta senyatanya Akta Kredit maupun *van dading* telah menegaskan bahwa kreditor (*in casu* **TERGUGAT I**) diberikan kuasa untuk mengeksekusi Hak Tanggungan yang merupakan Objek Sengketa perkara *a quo* sebagai jaminan pelunasan ketika debitor (*in casu* **PENGGUGAT**) ingkar janji.
- **Melakukan apa yg dijanjikan tetapi terlambat**; adalah bukan alasan yang menjadi urusan kreditor ketika terjadi kredit macet, sebagaimana bukan urusan debitor bagaimana kreditor dapat menghimpun dana masyarakat dan memberikan bunga pada nasabah sumber dana kredit, maka adalah *fair* jika **PENGGUGAT** dituntut untuk menghormati upaya pelunasan yang diambil oleh pihak **TERGUGAT I** ketika terjadi keterlambatan yang merupakan wanprestasi. Adalah tidak merupakan kewajiban **TERGUGAT I** maupun **TERGUGAT II** untuk menunggu hutang yang kian membengkak **ibarat tumor yang dibiarkan menjadi kanker ganas**. Untuk itulah menjadi beralasan bila diambil tindakan segera sebelum tumor tersebut berubah menjadi kanker ganas yang merugikan seluruh pihak.
- **Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan**. Dalam akta kredit telah disepakati untuk menghormati hak kreditor dalam menuntut pelunasan piutangnya dan mengosongkan objek agunan ketika

hal 40 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



kredit macet. Gugatan *a quo* menjadi bukti itikad tidak baik **PENGGUGAT** untuk menyelundupkan hukum.

39. Bahwa **PENGGUGAT** menuntut agar dibolehkan terus-menerus wanprestasi demi wanprestasi meski telah diberi kesempatan *van dading* yang tidak dimanfaatkan secara bijak, adalah suatu pelanggaran terhadap kepatutan yang berlaku di masyarakat.

40. Bahwa Akta Perdamaian (*van dading*) disepakati dan dikuatkan hakim pada bulan **Oktober 2012**, namun sejak *van dading* dikuatkan hakim PN Jakarta Timur, **PENGGUGAT** tidak melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan dalam *van dading*, terbukti dari:

- **20 Juni 2013**: Surat teguran penyelesaian hutang dikirim kepada **PENGGUGAT**;
- **18 Juli 2013**: Surat pemberitahuan kembali dikirim kepada **PENGGUGAT**;
- **24 Juli 2013**: **TERGUGAT I** mendapat surat dari Pengacara GS & Associates) **PENGGUGAT** atas permohonan penundaan kewajiban pembayaran hutang;
- **5 Desember 2013**: Pembayaran (*rescheduling*) atas kewajiban **PENGGUGAT** terhadap **TERGUGAT I** tidak dipenuhi sehingga **TERGUGAT I** tetap mengusulkan untuk melanjutkan lelang sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dengan menunjuk **TERGUGAT II** untuk proses pengajuan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di **TERGUGAT III**.

... Artinya: hampir 1 ½ tahun sejak *van dading* dikuatkan hakim PN Jkt Tim, ternyata secara vulgar dan tidak tahu malunya **PENGGUGAT** terus-menerus menunggak.

41. **PENGGUGAT** menuntut pelunasan hutang dilakukan pada tanggal 23 Juni 2014, sementara hingga gugatan *a quo* didaftarkan pada tanggal 14 Oktober 2014, kredit macet/tunggakan hutang **belum juga dilunasi oleh PARA PENGGUGAT**. Dengan tidak dilunasinya kredit hutang sejak perkara

hal 41 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



a quo didaftarkan, maka sempurnalah bukti riil/nyata bahwa **PARA PENGUGAT memang telah melakukan wanprestasi sepenuhnya/seutuhnya terhadap akta kredit.**

42. Bahwa Pasal 1366 KUHPdata mengatur: "*Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya.*"

43. Bahwa mohon sekiranya Majelis Hakim mempertimbangkan yurisprudensi berikut:

- Putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 "Turut tergugat yaitu orang-orang, bukan penggugat dan bukan pula tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan."
- Putusan MA RI No. 663k/Sip/1971, tgl. 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No. 1038k/Sip/1972, tgl. 1 Agustus 1973: "**Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata.**"

...Maka dengan ditariknya PT. Central Asia Balai Lelang sebagai

TERGUGAT II, menggambarkan betapa mandulnya pengusahaan hukum kuasa hukum **PENGUGAT**.

GUGATAN **PENGUGAT** TELAH MENYALAHGUNAKAN LEMBAGA HUKUM ACARA

44. Bahwa sesuai perintah Hukum Acara Pembuktian Perdata Pasal 1865 KUHPdata: "*Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.*" ← NAMUN TIADA SATUPUN UNSUR PMH YANG BERHASIL DIURAIKAN OLEH **PENGUGAT** SEBAGAI

hal 42 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



DASAR UNTUK MENGGANGGU-GUGAT PIHAK LAIN YANG TIDAK BERSALAH ATAS WANPRESTASINYA **PENGGUGAT** itu sendiri.

45. **Bahwa menggugat tanpa alas hak adalah perbuatan melawan hukum yang nyata-nyata membawa kerugian waktu, tenaga, biaya, dan ketenagan hidup TERGUGAT II.**

EKSEPSI TERHADAP PROVISI: **JAMINAN KEBENDAAN TAK DAPAT DILETAKKAN SITA JAMINAN**

46. Bahwa **PENGGUGAT** meminta agar Objek Sengketa (*in casu* agunan kredit) diletakkan sita jaminan. Di satu sisi **PENGGUGAT** meminta agar lelang dibatalkan, sehingga lembaga Hak Tanggungan hidup/aktif kembali oleh karena itu pengadilan tidak dapat meletakkan sita jaminan terhadap objek yang telah diikat sempurna dengan hak tanggungan.
47. Bahwa Larangan "CB" diatas jaminan kebendaan tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung No.1829 K/Pdt/1992 tanggal 2-6-1994: "***Terhadap barang yang telah dijadikan agunan kredit tidak boleh diletakkan sita jaminan. Yang dapat diterapkan adalah sita penyesuaian.***" Begitu pula kita temui pada putusan MA No.394 K/Pdt/1984 tanggal 5-6-1985, yang menegaskan, barang yang sudah dijadikan jaminan kredit kepada bank kreditor tidak dapat dikenakan sita jaminan.
48. Bahwa SEMA No.7 Tahun 2012 dengan tegas melarang sita jaminan diatas benda yang telah diikat sempurna oleh hak tanggungan: "***Bagi Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu mengajukan derden verzet/perlawanan karena obyek Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan Sita Eksekusi kecuali Sita Persamaan.***"
49. Bahwa terkecuali kuasa hukum **PENGGUGAT**, semua orang mengetahui Penjelasan Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996: "*Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkanya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.*"

hal 43 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



50. Bahwa PN Jakarta Timur mustahil mengabulkan sita jaminan maupun provisi, sebab SHM No.5719/Jati Padang **BUKAN ATAS NAMA** Sutrisno Budi Santoso (yang dibebani hak tanggungan), **NAMUN ATAS NAMA** Rudi Haryanto (yang bebas dari hak tanggungan). Terlebih **PENGGUGAT** adalah sebuah badan hukum Perseroan Terbatas yang tidak boleh memiliki SHM, dengan bodohnya **PENGGUGAT** menyatakan SHM No.5719/Jati Padang sebagai milik **PENGGUGAT** yang merupakan badan hukum PT. Seorang mahasiswa hukum semester dua pun mengetahui bahwa PT tidak dapat memiliki SHM.
51. Bahwa dengan tidak ditariknya pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang, maka menjadi jelas bahwa gugatan *a quo* selain cacat formil, juga kurang pihak.
52. Bahwa jika memang benar **PENGGUGAT** hendak melunasi seluruh kewajiban mereka sebagaimana didalilkan dalam gugatan, maka mengapa petitum justru bukan meminta agar pihak kreditor menerima seluruh pelunasan yang hendak dibayarkan oleh **PENGGUGAT**? Jika **PENGGUGAT** meminta dalam petitum agar lelang eksekusi dibatalkan, artinya **PENGGUGAT** beritikad buruk untuk merampok kreditornya: uang kredit tidak dikembalikan namun jaminan tetap mau dikuasai secara ilegal.
53. Bahwa menjadi terang dan jelas, gugatan **PENGGUGAT** tidak sinkron antara posita dan petitum, disamping rancu karena mencampuradukkan antara tuntutan pidana dan gugatan perdata, sengketa kontraktual, dan sengketa PMH, sebagaimana tampak dalam butir ke-10 Posita: "...selanjutnya **PENGGUGAT** telah melakukan upaya hukum dengan membuat **laporan polisi** di Kantor Kepolisian Resor Jakarta Selatan..."
54. Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. dalam putusannya Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974: **"Karena dasar gugatan tidak jelas, tidak sempurna dan PARA PIHAK TIDAK JELAS, maka gugatan haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA/Niet Ontvankelijke verklaard"**.

hal 44 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



55. Bahwa merujuk pada :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981: "**Bantahan terhadap eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima.**"
- Yurisprudensi Mahkamah RI Nomor 393 K/SIP/1975 tanggal 24 Januari 1980: "**Barang yang telah dilelang itu akan tetap ada pada pembeli dari pelelangan tersebut, dan terhadap barang yang telah diserahkan kepada pihak yang menang akan tetap ada ditangan yang menerima barang.**"

Berdasarkan eksepsi tersebut diatas, **TERGUGAT II** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, memberikan putusan dengan amar:

1. MENERIMA DAN MENGABULKAN EKSEPSI **TERGUGAT II** UNTUK SELURUHNYA.
2. DAN/ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN **PENGGUGAT** TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*).

B. TANGGAPAN TERHADAP POKOK PERKARA

1. Bahwa bukti argumen dalam Eksepsi **TERGUGAT II** mohon diberlakukan pula dan termasuk dalam kesatuan dengan bukti argumen dalam tanggapan terhadap pokok perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa **TERGUGAT II** menolak tegas-tegas seluruh klaim/kronologi fiktif dalam gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** kecuali secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Pasal 1239 KUHPerdata mengatur: "*Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.*" ← Maka sebelum piutang kreditor efektif dilunasi, maka selama itu pula hak kreditor pemegang hak tanggungan

hal 45 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



untuk mengajukan *parate eksekusi*.

4. Bahwa **PENGGUGAT** bukanlah tidak memiliki kemampuan untuk melunasi hutang, namun tidak ada itikad baik / kemauan untuk melunasinya. Bukti: **PENGGUGAT** memiliki Objek Sengketa disamping empat buah SHM aset yang dapat ia jual sendiri untuk menutup hutang-piutang. Sehingga hal itu berarti, **PENGGUGAT** mampu melunasi, hanya saja tidak punya itikad baik untuk itu.
5. Bahwa logika hukum atas perkara *a quo*, ialah:
 - Meminjam kredit → terima dana tunai → tunggak → macet → parate eksekusi → **OBJEK RUMAH BERPINDAH TANGAN.**
 - Menjual Objek rumah → terima dana tunai jual-beli → **OBJEK RUMAH BERPINDAH TANGAN.**... Artinya, dapat dikonstruksikan serupa antara “kredit macet” dengan “jual-beli rumah” guna mendapat dana tunai ← baik “jual-beli biasa” maupun “parate eksekusi”, kedua-duanya memiliki konsekuensi logis yang sama: berpindahnya kepemilikan atas rumah tersebut—karena **PENGGUGAT** telah mendapat dana tunai.
6. Bahwa adalah penipuan jika hendak mendapat dana tunai namun tidak mau menyerahkan rumah/tanah yang telah diagunkan.
7. Bahwa adalah sikap tidak jantan dan tidak fair, meminjam kredit namun sejak awal memiliki niat buruk untuk menggugat ketika dikemudian hari terjadi kredit macet.
8. Bahwa tiada satu dalil pun dari **PENGGUGAT** yang dapat membenarkan perilakunya.
9. Bahwa kuasa hukum **PENGGUGAT** sama sekali tidak memiliki pengetahuan hukum yang memadai, sebagaimana terlihat dalam Butir ke-14 Ayat (2) Posita yang mengutip Pasal 1 Ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Tentang Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang: “*Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang*

hal 46 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.” ← Menjadi sangat memprihatinkan bahwa kuasa hukum **PENGUGAT** tidak memahami *parate eksekusi* Pasal 6 UU HT maupun Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah sebagai suatu “dokumen lain yang dipersamakan dengan putusan pengadilan”.

10. Bahwa ketidakpahaman kuasa hukum **PENGUGAT** tampak mengesankan dengan merujuk pada pasal yang justru membenarkan dilakukannya *parate eksekusi* oleh **TERGUGAT III**, yakni Pasal 13 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013: “*Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.*” ← Artinya, gugatan debitor maupun penjamin tidaklah dapat membatalkan lelang. Secara tidak sadar kuasa hukum **PENGUGAT** menyadari bahwa **PARA TERGUGAT** telah sesuai koridor hukum.
11. Bahwa kuasa hukum **PENGUGAT** “*kudet*”, alias “*kurang update*”, terbukti dari dirujuknya dalam posita gugatan putusan MA tahun 1984 tentang fiat eksekusi, bukan *parate eksekusi* berdasarkan Pasal 6 UU HT. UU HT terbit 1996 sementara putusan MA tahun 1984 telah tertinggal oleh perkembangan zaman (*vide* Pasal 1339 KUHPdata).
12. Bahwa posita gugatan Butir Ke-15 tampak lebih mengesankan, dengan menyatakan bahwa “... *sebagaimana telah disepakati oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT I...*” dilanjutkan dengan “... *maka perbuatan tersebut patut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum...*” ← Menjadi tampak jelas betapa dangkalnya pengetahuan hukum kuasa hukum **PENGUGAT** yang tidak memahami perbedaan konsep “*contractual liability/wanprestasi*” dengan “*tortious liability/PMH*”.
13. Bahwa **PENGUGAT** mengklaim sepihak nilai dari Objek Lelang. Jika

hal 47 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



demikian, apa dasar klaim sepihak tersebut? Lelang Eksekusi berdasarkan penilaian appraisal dari Kantor Jasa Penilai Publik yang berlisensi. Maka menjadi terang dan jelas, gugatan *a quo* KURANG PIHAK karena tidak menarik Kantor Appraisal KJPP yang menilai nilai pasar Objek Sengketa sebagai dasar pengajuan parate eksekusi.

14. Bahwa yang dapat dibenarkan dari posita gugatan Butir Ke-18, yakni:

- **TERGUGAT I** adalah kreditor yang harus membayar bunga para nasabah dan mengembalikan dana simpanan para nasabahnya yang dimacetkan oleh **PENGUGAT**;
 - Kuasa hukum **TERGUGAT II** adalah *Cum Laude* dari Universitas Tarumanagara yang sangat menjunjung tinggi hukum materiel maupun hukum acara;
 - **TERGUGAT III** adalah Kantor Lelang Negara yang menolong pencairan agunan akibat kredit macetnya debitor nakal.
- ... sehingga memang tidak seimbang bila dibandingkan dengan **PENGUGAT** yang asal mencomot pengacara yang justru memberinya *advice* menyesatkan untuk menggugat disamping pengetahuan hukumnya yang demikian dangkal nan memprihatikan sebagaimana terbukti dari dibuatnya gugatan baru alih-alih perbaikan gugatan. Gugatan bukanlah alat untuk membenarkan suatu perbuatan wanprestasi, itulah fakta yang lalai diungkapkan kuasa hukum **PENGUGAT**.

15. Bahwa petitum Butir Ke-4 menjadi bukti tak terbantahkan bahwa gugatan *a quo* KURANG PIHAK oleh sebab tidak menyertakan Kantor Pertanahan qq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang sebagai Turut Tergugat.

16. Bahwa petitum Butir Ke-5 tidak dapat dikabulkan, oleh sebab tidak ada lagi SHM No.5719/Jati Padang a.n **PENGUGAT**, karena yang ada ialah SHM No.5719/Jati Padang a.n **TURUT TERGUGAT**, sehingga tindakan **PENGUGAT** yang terus menguasai fisik SHM No.5719/Jati Padang adalah bentuk nyata Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri.

hal 48 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



17. Bahwa lelang eksekusi terbuka bagi umum lewat pengumuman lelang di media masa, sehingga nilai terbentuk lelang adalah nilai ekuilibrium antara *supply and demand*.
18. Bahwa Pasal 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT) menguraikan, Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Jaminan yang diberikan namun kemudian diingkari sama artinya dengan pelecehan terhadap lembaga Hak Tanggungan. Dalam Penjelasan Umum UU HT mendeskripsikan ciri-ciri Hak Tanggungan, salah satu diantaranya ialah **mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya** jika debitur cidera janji, sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan agunan.
19. Bahwa total tunggakan **PENGUGAT** per 01 April 2014 adalah Rp.1.746.728.049,60 (Surat Pemberitahuan Lelang dari BRI Kanca Rawamangun tanggal 01 April 2014), sementara jika sekalipun benar **PENGUGAT** telah membayar (bukan melunasi) dengan sejumlah uang sebesar Rp. 1.370.250.000; maka tetap terdapat **sisanya tunggakan** paling sedikit:
- Rp.1.746.728.049,60
Rp. 1.370.250.000,00 _
Rp. 376.478.049,60
20. Bahwa selama **akta kredit belum berakhir karena pelunasan, berarti Hak Tanggungan tetap berlaku dan sah.**
21. Bahwa fakta sebenarnya, lelang yang dilangsungkan pada tanggal 07 Mei 2014, adalah lelang eksekusi terhadap SHM milik Sutrisno Budi Santoso, berupa:
- Tanah dan bangunan, **SHM No.5719** (*in casu* Objek Senketa) dengan harga limit Rp.810.137.000;
 - Satu Paket tanah yang terdiri dari: **SHM No.9450, SHM No.5733, dan SHM No.5734** dengan harga limit Rp.1.377.459.000.
- ... jika sekalipun benar **PENGUGAT** telah membayar (bukan melunasi)

hal 49 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



dengan sejumlah uang sebesar Rp. 1.370.250.000; maka pembayaran demikian hanya cukup untuk royalti parsial **SHM No.9450**, **SHM No.5733**, dan **SHM No.5734** dengan harga limit Rp.1.377.459.000—maka lelang eksekusi atas **SHM No.5719** tetap berlangsung.

22. Bahwa jika **PENGGUGAT** meminta agar lelang eksekusi jaminan kredit dibatalkan, maka mengapa **PENGGUGAT** itu sendiri tidak mengembalikan seluruh dana kredit yang telah dipinjamnya dari pihak **TERGUGAT I** jika konsisten untuk membatalkan? Sama artinya **PENGGUGAT** meminta agar disahkannya tindakan perampokan terhadap kreditor. Tak ada satupun alasan moral, susila, ataupun kepatutan yang dapat dibenarkan untuk meminjam hutang tanpa melunasi justru menggugat kreditornya sendiri.
23. Bahwa bila sedari awal **TERGUGAT I** mengetahui itikad buruk **PENGGUGAT** yang hendak merampok dana **TERGUGAT I**, maka tiada satupun kreditor yang sudi mengucurkan dana kredit bagi **PENGGUGAT** yang memiliki motif buruk (*evil minds*) demikian.
24. Bahwa siapakah yang paling dirugikan dengan kredit macet? Apakah seluruh nasabah kreditor harus menjadi tumbal/korban dari keserakahan **PENGGUGAT** yang dengan tamak hendak menguasai semuanya agunan sekaligus dana kredit tanpa dikembalikan?
25. Bahwa jika **PENGGUGAT** meminta agar Objek Sengketa (*in casu* jaminan kredit) diletakkan sita jaminan bahkan membatalkan lelang, maka mengapa masih menunggak pokok hutang beserta bunga, denda, dan penaltinya? Terkuaklah motif “perampokan” oleh **PENGGUGAT** dengan motif menggelapkan dana kredit sekaligus merampok agunan kredit yang merupakan jaminan pelunasan kredit.
26. Bahwa unsur-unsur “**Perbuatan tersebut melawan hukum**” secara tegas dan meyakinkan **tidak terbukti** oleh karena adalah Hak dari pemegang hak tanggungan untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai amanah Undang-Undang. Jadi, tanpa perjanjian sekalipun, hak

hal 50 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



- eksekusi sudah lahir sejak terjadinya wanprestasi pihak debitur.³
27. Bahwa unsur **"Harus ada kesalahan pada pelaku"** secara tegas dan meyakinkan **tidak terbukti** oleh sebab salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji (Penjelasan Umum UU HT). Hak jaminan kebendaan berisi hak untuk pelunasan utang (*vehaalsrecht*).
28. Bahwa unsur **"Harus ada kerugian"** secara tegas dan meyakinkan **tidak terbukti** oleh sebab pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang, dan ketika kewajiban pelunasan dilalaikan, maka timbulah hak kreditur untuk mengeksekusi (Pasal 10 UU HT).
29. Bahwa unsur **"Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian"** secara tegas dan meyakinkan **tidak terbukti** oleh karena KERUGIAN BAGI KREDITOR JUSTRU DILAHIRKAN OLEH WANPRESTASINYA OLEH DEBITOR ITU SENDIRI SEHINGGA MENJADI WAJAR DAN PATUT BILA AGUNAN DIEKSEKUSI GUNA MEMULIHKAN HAK KREDITOR.
30. Bahwa segala tindakan **TERGUGAT II** telah sesuai dengan **kewajiban hukum si pelaku**, oleh karena telah sesuai kaidah hukum Pasal 20 Ayat (1) UU HT: *"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan... dijual melalui pelelangan umum"* Penjelasan Umum menerangkan, eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi.
31. Bahwa segala tindakan **TERGUGAT II** tidak bertentangan dengan **hak subjektif orang lain**, oleh karena Pasal 18 UU HT menegaskan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak



- Tanggungan, sehingga selama hutang belum dilunasi maka Hak Tanggungan bersifat eksekutorial.
32. Bahwa segala tindakan **TERGUGAT II** telah sesuai dengan **kesusilaan, kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian**, oleh karena *gentlement ageement* mengakibatkan para pihak terikat atas kesepakatan yang telah dibentuk. Jika tidak, apakah **PENGGUGAT** dibolehkan untuk terus ingkar janji tanpa ada kepastian bagi kreditur atas pelunasan hutangnya.
33. Mengingat wanprestasinya **PENGGUGAT** terhadap Van Dading selama lebih dari satu tahun, adalah suatu perbuatan kelewat batas.
34. Bahwa oleh karena tiada satu pun unsur "Perbuatan Melawan Hukum" yang terbukti, maka tiada satupun klausul yang dapat menjadi dasar guna membenarkan tindakan wanprestasi **PENGGUGAT**.
35. Bahwa merujuk Putusan Pengadilan Negeri Kudus No.11/PDT.G/2011/PN.Kds, tertanggal 30 Mei 2011, yang dalam amarnya menyatakan: *"Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah wanprestasi maka tindakan Tergugat yang akan melelang jaminan hutang Penggugat berupa sertifikat Hak Milik No.1544 adalah sudah sesuai dengan ketentuan pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996, sehingga tindakan Tergugat tersebut bukan melampaui kewenangannya akan tetapi sudah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat."*
36. Bahwa oleh karena dalil **PENGGUGAT** tentang Perbuatan Melawan Hukum sepenuhnya tidak terbukti, maka adalah tepat bila **TERGUGAT II** memohon Majelis Hakim Pengadilan Bandung untuk menolak gugatan **PENGGUGAT**, dan menyatakan bahwa lelang eksekusi YANG TELAH DILAKSANAKAN ADALAH SAH.
37. Bahwa atas gugatan tanpa hak, tanpa dasar, ngawur, arogan, picik, munafik, serta licik oleh **PENGGUGAT**, maka sudah sepatutnya biaya perkara dibebankan pada pihak yang beritikad tidak baik demikian.
38. Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan rangkaian jawaban di atas, maka gugatan **PENGGUGAT** nyatalah sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak

hal 52 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



dapat diterima.

Berdasarkan jawaban tersebut diatas, **TERGUGAT II** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

- I. MENERIMA DAN MENGABULKAN JAWABAN / TANGGAPAN / BANTAHAN **TERGUGAT II KONPENS** UNTUK SELURUHNYA.
- II. MENOLAK GUGATAN **PENGGUGAT KONPENS** UNTUK SELURUHNYA.
- III. DAN/ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN **PENGGUGAT KONPENS** TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*).
- IV. MENYATAKAN BAHWA PELAKSANAAN LELANG TELAH BENAR DAN SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU.
- V. MENYATAKAN **PENGGUGAT KONPENS** BESERTA KUASA HUKUMNYA TELAH MELAKUKAN *CONTEMPT OF COURT* KARENA MELECEHKAN *VAN DADING*.
- VI. MENGHUKUM **PENGGUGAT KONPENS** UNTUK MEMBAYAR SELURUH BIAYA PERKARA.

DALAM REKONPENS

1. Bahwa argumentasi dalam **KONPENS** diatas mohon dianggap ada dan diperlakukan sama pula di dalam **REKONPENS** ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisah.
2. Bahwa **TERGUGAT II KONPENS** dengan ini mengajukan **GUGATAN REKONPENS** terhadap **PENGGUGAT KONPENS** (selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT REKONPENS**).

Adapun dasar dari gugatan rekonsensi **TERGUGAT II KONPENS** (selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT REKONPENS**) terhadap **TERGUGAT REKONPENS**, sebagai berikut :

Adapun dasar dari gugatan rekonsensi **TERGUGAT II KONPENS** (selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT REKONPENS**) terhadap **TERGUGAT**

hal 53 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



REKONPENSI, sebagai berikut :

3. Bahwa Gugatan Rekonpensi merupakan gugatan yang memiliki sifat individual yang berdiri sendiri; namun apabila ia diakumulasi dengan gugatan konpensi, seolah-olah sifat itu dilebur, dan selanjutnya administrasi yustisialnya ditumpangkan dan dilekatkan dalam gugatan konpensi. (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 472)
4. Bahwa gugatan rekonpensi bukanlah asesor dari gugatan konpensi. Eksistensi gugatan rekonpensi tidak tergantung pada gugatan konpensi. Rekonpensi pada dasarnya berdiri sendiri dan dapat diajukan secara terpisah dalam proses penyelesaian yang berbeda, hanya saja hukum memberi hak kepada tergugat konpensi untuk menggabungkannya ke dalam gugatan konpensi. Oleh karena itu, keberadaannya tidak asesor dengan gugatan konpensi. (*Ibid*, hlm. 476)
5. Bahwa jika Gugatan Rekonpensi tidak mempunyai koneksitas dengan gugatan konpensi, karakter gugatan rekonpensi sebagai gugatan yang berdiri sendiri, harus dipertahankan. Sehingga, sekiranya Gugatan Rekonpensi dinyatakan “tidak dapat diterima” atas alasan cacat formil, Gugatan Rekonpensi tidak tunduk mengikuti putusan itu. **Materi Gugatan Rekonpensi tetap dapat diperiksa dan diselesaikan, meskipun gugatan konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, apabila secara objektif tidak terdapat hubungan atau koneksitas antara keduanya**. (*Ibid*, 477—478)
6. Pendirian diatas ditegaskan dalam Putusan MA No.1057 K/SIP/1973: *“Karena gugatan dalam rekonpensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam konpensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam konpensi, tidak dengan sendirinya gugatan dalam rekonpensi ikut tidak dapat diterima.”*
7. Bahwa itikad jahat **TERGUGAT REKONPENSI** untuk mengulur waktu dan mempermainkan **PENGUGAT REKONPENSI** telah ditunjukkan secara

hal 54 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



vulgar sejak tahap perbaikan surat gugatan yang justru berbentuk gugatan baru, sehingga mengakibatkan kedatangan **PENGUGAT REKONPensi** yang memakan waktu, tenaga serta biaya yang tidak sedikit, menjadi tumbal akibat keculasan **TERGUGAT REKONPensi**. Dalam persidangan tanggal **18 Februari 2015**, kuasa hukum **TERGUGAT REKONPensi** menyatakan belum siap dengan perbaikan surat gugatan sehingga meminta agar sidang ditunda, sementara faktanya "perbaikan" surat gugatan tercantum tanggal **16 Desember 2014** !!!—adalah suatu penipuan dan kebohongan yang laknat !!!

8. Bahwa perbuatan tingkah laku, sikap dan gugatan yang dapat merongrong kewibawaan, martabat dan kehormatan lembaga peradilan, seperti sikap-sikap yang asal gugat, dapat dikategorikan dan dikualifikasikan sebagai mempermainkan pengadilan atau penghinaan terhadap lembaga peradilan "**Contempt of Court**", yang salah satunya ialah "**Civil Contempt**", (*Naskah Akademis Penelitian Contempt of Court 2002*, Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung RI, Jakarta: September 2002, hlm. 7 dan 29.)
9. Bahwa tindakan **TERGUGAT REKONPensi** telah membuat citra lelang menjadi buruk di mata masyarakat, sehingga tercipta stigma bahwa "lelang berisiko tinggi dan rawan gugatan debitor nakal tanpa kepastian menguasai objek lelang". Akibatnya, **PENGUGAT REKONPensi** mengalami kesukaran dalam memasarkan objek lelang.
10. Bahwa terdapat banyak perkara yang menumpuk untuk diselesaikan peradilan, pidana maupun perdata; untuk itu adalah pelecehan terhadap lembaga peradilan yang sakral dan terhormat bila gugatan diajukan berdasarkan "asal gugat" tanpa melihat perbuatan melawan hukum **TERGUGAT REKONPensi** itu sendiri. Maka adalah tepat dan layak bila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa menyalahgunakan lembaga "hukum formil" adalah penghinaan berat terhadap peradilan.
11. Bahwa apakah pekerjaan **PENGUGAT REKONPensi** hanyalah meladeni

hal 55 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



gugatan konpensasi tanpa dasar dari pihak **TERGUGAT REKONPENSASI** ?

Jika **PENGGUGAT REKONPENSASI** tidak selalu hadir dalam setiap persidangan, tentunya akan dianggap "melepas hak untuk membantah" sehingga **TERGUGAT REKONPENSASI** dapat bersikap "menjadi-jadi" tanpa ada yang membatasinya. **PENGGUGAT REKONPENSASI** selalu hadir dalam persidangan perkara *a quo* karena dilandasi keterpaksaan, bukan secara sukarela membuang waktu, biaya, tenaga, dan perhatian—yang tentunya waktu yang terbuang percuma menjadi tidak produktif, suatu kerugian konkret nyata yang harus dipertanggungjawabkan oleh **TERGUGAT REKONPENSASI** dalam bentuk sejumlah ganti rugi, baik ganti rugi materiel maupun ganti-kerugian moril.

12. Bahwa LEMBAGA PENGADILAN ADALAH LEMBAGA YANG WAJIB DIHORMATI OLEH PARA PENGEMBAN HUKUM, BUKAN TEMPAT UNTUK MENGAJUKAN UPAYA HUKUM MAIN-MAIN YANG BERUJUNG PADA DIRUGIKANNYA HAK WARGA NEGARA YANG BENAR-BENAR MEMBUTUHKAN PELAYANAN HUKUM, DIMANA HAKIM TIDAK SELAYAKNYA DIGANGGU UNTUK HAL YANG REMEH-TEMEH. MAKA ADALAH TEPAT DAN BERALASAN BILA **TERGUGAT REKONPENSASI** DIBEKANI DENDA AKIBAT PENGHINAAN TERHADAP PENGADILAN SEBESAR Rp.1.000.000.000;- (Rupiah: satu miliar) YANG WAJIB DIBAYAR SEKETIKA, TUNAI, DAN SEKALIGUS YANG DISETORKAN KE KAS NEGARA, yang bila tidak sanggup ditunaikan oleh **TERGUGAT REKONPENSASI** maka paling lambat satu tahun sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, maka beban tersebut wajib dilunasi oleh kuasa hukum **TERGUGAT REKONPENSASI** karena sumbangsihnya memberikan nasehat hukum yang melecehkan UU Hak Tanggungan dan *Van Dading*.
13. Bahwa **Rosa Agustina** dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*" menjelaskan bahwa tiap perbuatan melawan hukum tidak hanya mengakibatkan kerugian uang saja, tapi juga dapat menyebabkan **kerugian moril atau idiil**, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan **kehilangan**

hal 56 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



kesenangan hidup. Sebagaimana dalam putusan *Hoge Raad* tanggal 21 Maret 1943 dalam perkara *W.P. Keruningen v. van Bessum cs.* telah mempertimbangkan sebagai berikut (hal. 55): “*Dalam menilai kerugian yang dimaksudkan oleh pasal 1371 KUH Perdata harus juga dipertimbangkan **kerugian yang bersifat idiil**, sehingga Hakim adalah bebas untuk menentukan penggantian untuk kesedihan dan kesenangan hidup, yang sesungguhnya dapat diharapkan dinikmatinya (*gederfdelevensvreugde*)”.*

14. Bahwa UU Kekuasaan Kehakiman menyatakan: hakim dilarang menolak Gugatan Rekonpensi *a quo* dengan alasan tiada hukumnya mengenai **Contempt of Court** maupun **ganti-kerugian moril/idiil**, namun hakim wajib menggali hukum yang hidup di tengah masyarakat demi tercapai dan tegaknya keadilan sosial, keadilan yuridis, dan keadilan psikologis.
15. Bahwa Gugatan Rekonpensi **PENGUGAT REKONPENS** adalah beralasan, demi memberikan efek jera terhadap sikap tamak dari **TERGUGAT REKONPENS** yang telah memakan dana kredit tanpa melunasi sesuai kesepakatan—bahkan memberikan RTGS “cek” kosong, juga mengingat Objek Sengketa bukanlah satu-satunya harta milik **TERGUGAT REKONPENS**.
16. Bahwa sebagaimana tertuang dalam posita Gugatan Konpensi, yang menjadi harta kekayaan **TERGUGAT REKONPENS**, diantaranya:
- SHM No. 5719/Jati Padang , *in casu* Objek Sengketa;
 - SHM No. 9450/Srengseng Sawah seluas 307 M2 a/n Sutrisno Budi Santoso;
 - SHM No.5733/Srengseng Sawah seluas 182 M2 a/n Sutrisno Budi Santoso;
 - SHM No.5734/Srengseng Sawah, Jagakarsa, Jakarta Selatan, seluas 205 M2 a/n Sutrisno Budi Santoso.
- ... Menjadi terang, selain Objek Sengketa, **TERGUGAT REKONPENS** memiliki setidaknya tiga buah bidang tanah sebagai harta kekayaan, sehingga gugatan konpensi bukanlah mengenai masalah tanah satu-

hal 57 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



satunya sebagai tempat tinggal, tapi perihal ketamakan dan keserakahan pihak **TERGUGAT REKONPENSI** itu sendiri.

17. Bahwa atas kerugian yang nyata maupun kerugian potensial yang timbul akibat gugatan hukum yang diajukan oleh **TERGUGAT REKONPENSI**, maka adalah patut dan layak bila **PENGGUGAT REKONPENSI** memohon kepada majelis hakim untuk memutus serta mewajibkan **TERGUGAT REKONPENSI** untuk membayar tunai secara seketika dan sekaligus ganti rugi berupa:

- Ganti Rugi MATERIEL, antara lain:
 - ongkos perjalanan **PENGGUGAT REKONPENSI**, gaji staff legal, uang makan, tunjangan, biaya leges, print, materai, fotokopi, yang memakan biaya/kerugian materiel nyata (*real*), yang diestimasi guna mengurus gugatan *a quo* hingga kasasi dan PK yang memakan waktu bertahun-tahun, paling sedikit sebesar Rp.100.000.000;- (Rupiah: seratus juta);
 - Ganti Rugi MORIL / Idiil, antara lain:
 - **rusaknya citra lelang di mata masyarakat** yang memandang lelang rawan gugatan debitor nakal sehingga **PENGGUGAT REKONPENSI** menjadi sukar memasarkan / mencari peminat lelang (*opportunity cost*); dan nama baik (*good will*) yang tercemar akibat gugatan yang sewenang-wenang sehingga mengganggu nama baik serta kredibilitas perusahaan **PENGGUGAT REKONPENSI** di mata calon pengguna jasa, ialah sebesar Rp.1.000.000.000;- (Rupiah: satu miliar);
 - **Kerugian moril dan idiil yakni terganggunya KETENAGAN HIDUP** akibat gangguan yang nyata diderita, sehingga kurangnya fokus yang sekiranya dapat digunakan untuk memajukan usaha yang dijalankan, dan, ialah sebesar Rp.500.000.000;- (Rupiah: lima ratus juta).
- ➔ Sehingga total kerugian MORIL / Idiil yang diderita **PENGGUGAT REKONPENSI** karena terpaksa meladeni gugatan absurd **PARA TERGUGAT REKONPENSI** ialah sebesar: Rp.1.000.000.000 +

hal 58 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



Rp.500.000.000 = Rp. 1.500.000.000 (Rupiah: Satu Miliar Lima Ratus juta)

18. Bahwa menurut J. Satrio, tuntutan ganti rugi atas pengeluaran honorarium karyawan hukum termasuk dalam kategori ongkos dan merupakan suatu komponen **kerugian yang riil**. Disamping itu, ganti rugi atas keuntungan yang diharapkan dapat dituntut disamping tuntutan penggantian kerugian (nyata). (Lihat J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm.179)
19. Bahwa bentuk pelecehan oleh **TERGUGAT REKONPENSI** lewat gugatan tanpa hak demikian adalah bentuk nyata dari kerugian yang dialami **PENGUGAT REKONPENSI**, dan merupakan *civil contempt of court* yang bersifat *abuse of right*. Siapa yang berkewajiban digugat secara tidak patut? Hak dari mana untuk menggugat secara tidak patut? Mengganggu ketenteraman hidup orang lain adalah melanggar etika sosial.
20. Bahwa atas disalahgunakannya lembaga peradilan berupa gugatan yang mengangkingi *van dading* maupun Sertifikat Hak Tanggungan, dengan mengajukan gugatan tanpa dasar, gugatan yang bertujuan hanya untuk mempermainkan, mengulur waktu, gagah-gagahan, maka berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (UU 48/2009): "*Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.*" jo. Pasal 5 ayat (1) UU 48/2009: "*Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.*"
21. Bahwa atas ketentuan *living law* diatas menjadi terang dan jelas bahwa Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berwenang untuk memutus dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan **PENGUGAT REKONPENSI** mengenai ganti-rugi materiel maupun moril/idiil yang dengan nyata didierita oleh **PENGUGAT REKONPENSI** akibat gugatan

hal 59 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



mengusik ketenteraman hidup yang diajukan oleh **TERGUGAT REKONPENSİ**.

22. Bahwa kredit macet telah mengancam stabilitas perekonomian nasional. Tindakan **TERGUGAT REKONPENSİ** yang justru menggugat **PENGGUGAT REKONPENSİ**, mengancam eksistensi dunia perbankan. Dunia perbankan yang terancam, mengancam pula kepentingan publik yang membutuhkan saluran dana kredit usaha. Dengan kata lain, tindakan **TERGUGAT REKONPENSİ** yang telah menggugat secara tidak patut terhadap **PENGGUGAT REKONPENSİ**, disamakan dengan melawan kepentingan publik seluruh warga negara Indonesia.
23. Bahwa untuk menjamin agar **TERGUGAT REKONPENSİ** tidak lalai, dalam melaksanakan isi putusan ini, maka dapat dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*in kracht van gewidjs*) sebesar Rp.1.000.000,- (Rupiah: Satu Juta);
24. Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 181 HIR/192 RBG, **TERGUGAT REKONPENSİ** haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka **PENGGUGAT REKONPENSİ** memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk memutus dengan amar:

PRIMAIR:

- I. MENERIMA DAN MENGABULKAN GUGATAN REKONPENSİ DARI **PENGGUGAT REKONPENSİ TERHADAP TERGUGAT REKONPENSİ UNTUK SEPENUHNYA.**
- II. MENYATAKAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG TELAH DILANGSUNGKAN TERHADAP OBJEK SENGKETA ADALAH SAH DAN MEMILIKI LANDASAN HUKUM YANG BENAR DAN TIDAK DAPAT DIBANTAH.
- III. MENGUKUHKAN PROSES SERTA HASIL LELANG EKSEKUSI TERHADAP OBJEK SENGKETA YANG TELAH DILANGSUNGKAN DAN

hal 60 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



DIMENANGKAN OLEH PIHAK PEMENANG LELANG.

IV. MELARANG PENGUGAT KONPENSİ UNTUK KEMBALI MENGAJUKAN GUGATAN KARENA *NEBIS IN IDEM* DAN KARENA TELAH MENISTAKAN *VAN DADING*.

V. MENYATAKAN TERGUGAT REKONPENSİ YANG SAMPAI DENGAN SAAT INI TIDAK MELAKUKAN PENGOSONGAN TERHADAP OBJEK SENGKETA TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN MEMBANTAH APA YANG MENJADI KEWAJIBAN HUKUMNYA.

VI. MEMERINTAHKAN TERGUGAT REKONPENSİ UNTUK MENGOSONGKAN OBJEK SENGKETA SECARA SEKETIKA.

VII. MENETAPKAN UANG PAKSA (*DWANSOM*) SEBESAR Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) PER HARI KELALAIAN MEMATUHI PUTUSAN INI UNTUK DISETORKAN KEPADA KAS NEGARA SECARA SEKETIKA DAN SEKALIGUS.

VIII. MENYATAKAN TERGUGAT REKONPENSİ BESERTA KUASA HUKUMNYA TELAH MELAKUKAN *CONTEMPT OF COURT* KARENA MELECEHKAN *VAN DADING* DAN MENGGANGGU HAK KONSTITUSIONAL PENGUGAT REKONPENSİ UNTUK TIDAK DIGANGGU-GUGAT SECARA TIDAK LAYAK DAN UNTUK TIDAK GANGGU KETENTERAMAN/KETENANGAN HIDUPNYA.

IX. MEMASUKKAN KUASA HUKUM TERGUGAT REKONPENSİ DALAM DAFTAR HITAM KUASA HUKUM DAN MELARANG KUASA HUKUM TERGUGAT REKONPENSİ UNTUK BERACARA DI PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR SELAMA LIMA TAHUN DISAMPING MEREKOMENDASIKAN LEMBAGA PROFESI ADVOKAT UNTUK MENCABUT LISENSI BERACARA KUASA HUKUM TERGUGAT REKONPENSİ.

X. MENGHUKUM TERGUGAT REKONPENSİ UNTUK MENGOSONGKAN OBJEK SENGKETA.

XI. MENGHUKUM TERGUGAT REKONPENSİ UNTUK MEMBAYAR GANTI

hal 61 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



RUGI MATERIEL SEBESAR Rp. 100.000.000,- (Rupiah: Seratus Juta),
SERTA GANTI RUGI MORIL / IDIIL SEBESAR Rp.1.500.000.000,-
(Rupiah: satu miliar lima ratus juta) YANG HARUS DIBAYARKAN
SECARA TUNAI, SEKETIKA, DAN SEKALIGUS SETELAH PUTUSAN
DALAM PERKARA *a quo* MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG
TETAP DAN PASTI.

**XII. MENGHUKUM TERGUGAT REKONPENSİ UNTUK MEMBAYAR DENDA
AKIBAT PENGHINAAN TERHADAP PENGADILAN SEBESAR
Rp.1.000.000.000,- (Rupiah: satu miliar) YANG WAJIB DIBAYAR
SEKETIKA, TUNAI, DAN SEKALIGUS YANG DISETORKAN KE KAS
NEGARA TERHITUNG SEJAK GUGATAN INI BERKEKUATAN HUKUM
TETAP (*INKRACHT VAN GEWIJSDE*), YANG BILA TIDAK SANGGUP
ATAU LALAI DITUNAIKAN OLEH TERGUGAT REKONPENSİ MAKA
PALING LAMBAT SATU TAHUN SEJAK PUTUSAN INI BERKEKUATAN
HUKUM TETAP WAJIB DILUNASI OLEH KUASA HUKUM TERGUGAT
REKONPENSİ.**

**XIII. MENGHUKUM TERGUGAT REKONPENSİ UNTUK MEMBAYAR BIAYA
PERKARA.**

SUBSIDAIR:

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang
memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* mempunyai
pandangan hukum dan atau pertimbangan lain, maka mohon diberikan putusan
yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III,
mengajukan jawaban tanggal 04 Maret 2015 yang pada pokoknya sebagai
berikut :

LEGAL STANDING ;

Mengenai legal standing Tergugat III atas pelaksanaan lelang eksekusi,
sebagaimana disebutkan beberapa pasal pada Peraturan Menteri Keuangan

hal 62 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



Nomor 93/MK.6/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.07/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut :

- 1). Pasal 1,
 - a. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di Lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
 - b. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah (Vide Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tanggal 6 Nopember 2012 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) ;
 - c. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang (Vide pasal 5 Vendu Reglement) ;
 - d. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal diberi wewenang yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela (Vide Pasal 27 Vendu Instruksi) ;
2. Pasal 2, Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah ;
3. Pasal 3, Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan ;

hal 63 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



4. Pasal 10, Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya ;
5. Pasal 12, Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang ;
6. Pasal 24, Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum ;
7. Pasal 25, Pembatalan lelang dengan putusan / penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai ;
8. Pasal 35 ayat (1), setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit. Selanjutnya ayat (2), Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual / Pemilik Barang ;
9. Pasal 36 ayat (5), dalam hal Bank Kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai ;
10. Pasal 39, Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai ;
11. Pasal 41 ayat (1), penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Selanjutnya ayat (2), Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang ;
12. Pasal 77, Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang ;

hal 64 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Bahwa berdasarkan legal standing tersebut di atas, maka sangatlah berdasar perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak ;

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III dalam jawaban ;

2. Eksepsi Persona Standi In Judicio :

- 2.1. Bahwa penyebutan persoon Tergugat III pada permulaan gugatan Penggugat kurang tepat, yakni langsung menyebutkan persoon Tergugat III dengan sebutan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V ;
- 2.2. Bahwa KPKNL Jakarta V in casu Tergugat III bukanlah merupakan Lembaga dan/atau badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu lembaga dan/atau badan hukum yang merupakan bagian dari Negara yakni Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara DKI Jakarta, sebagai instansi induk Tergugat III;
- 2.3. Sehingga apabila terjadi gugatan/tuntutan harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut sebagaimana diatur pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 149/PMK.01/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 184/PMK.01/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan Jo. Peraturan Menteri Keuangan

hal 65 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara ;

Oleh karena itu Tergugat III tidak berkualitas untuk dapat digugat dalam perkara perdata dimuka Pengadilan jika tidak dikaitkan dengan Badan Hukum Induknya atau Instansi atasannya ;

2.4. Bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Jakarta V tanpa mengaitkan instansi induknya adalah keliru dan tidak tepat, serta berakibat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), sebagaimana telah ada dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang mengharuskan gugatan ditujukan kepada Pemerintah Pusat ;

2.5. Maka demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan pasal 6 angka 1 dan 3 RV tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah pusat maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard),;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel);

3.1. Bahwa alasan-alasan (dalil posita) Penggugat dalam gugatan pada point 6, 7, 8, 9, 10 maupun petitum gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III merupakan dalil-dalil tuduhan fitnah. Penggugat dalam gugatannya berdalil dengan menuduh dan memfitnah Tergugat III karena perbuatan melawan hukum tanpa membuktikan terlebih dahulu kebenaran tuduhan dimaksud sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur ;

3.2. Bahwa dalil tuduhan yang dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatannya sangat kabur dan tidak jelas tanpa penjelasan yang rinci serta fakta yang membuktikan tuduhan dimaksud seharusnya

hal 66 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Penggugat memeriksa lebih dahulu dan/atau mendengarkan pernyataan dalil Tergugat III atas perkara a quo. Beberapa fakta yang menjadi dasar tuduhan dan fitnah Penggugat yang didalilkan dalam perkara gugatan dimaksud sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat mengaku menerima surat dari Tergugat III dengan surat Nomor 37201/lelang-14.DJKN/KPKNL VII tanggal 14 Februari 2014 perihal penundaan lelang yang isinya menjelaskan bahwa agunan milik Penggugat yang akan dilakukan lelang oleh Tergugat III akan ditunda dari tanggal 13 Februari 2014 s.d 13 Agustus 2014 ;
- b. Bahwa Penggugat mengaku dan yakin terhadap informasi melalui telpon yang mengatasnamakan Tergugat III yang isinya bahwa Turut Tergugat akan melakukan menundaan pelaksanaan lelang apabila Penggugat dapat menyetorkan uang sebesar 20 % dari jumlah outstanding pinjaman kredit Penggugat atau seluruhnya sebesar Rp.684.000.000,- dengan rincian penyetoran sebesar Rp.650.000.000,- dan sebesar Rp.34.000.000,-
- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut pada huruf a dan b di atas, sangatlah jelas akan kelalaian dan ketidakpedulian Penggugat dalam mencari informasi terkait penupuan kepada dirinya sendiri sehingga membutakan akal pikiran Penggugat dalam menerima semua informasi tanpa lebih dahulu melakukan konfirmasi atau berkoordinator langsung kepada pihak Tergugat III atau pihak Tergugat III atau pihak yang berkompeten ;
- d. Bahwa berdasarkan informasi terkait surat Palsu dan Modus Penipuan dengan mengatasnamakan Tergugat III (KPKNL Jakarta V), maka Tergugat III telah mengeluarkan surat Nomor S-635/WKN.07/KNL.05/2014 tanggal 15 April 2014 yang intinya bahwa surat gugatan nomenklatur KPKNL Jakarta V yang ditandatangani oleh Kepala KPKNL Jakarta V atas nama Encep

hal 67 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Sudarwan, SE, MA dengan Nomor 37201/lelang-14.DJKN/KPKNL VII tanggal 14 Februari 2014 perihal penundaan lelang tidak terdaftar dalam database surat keluar KPKNL Jakarta V (PALSU).

Dengan demikian tuduhan Penggugat dalam gugatannya kepada Tergugat III adalah fitnah dan tidak benar ;

- e. Bahwa oleh karenanya, maka gugatan Penggugat yang diarahkan kepada Tergugat III menjadi tidak jelas dan kabur, serta cenderung mengada-ada dan tidak berdasarkan aturan hukum normatif yang berlaku ;
- 3.3. Bahwa selain itu, tidak ada satupun dalil-dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat yang diarahkan kepada Tergugat III, yang menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek perkara ;
- 3.4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No.239 K/Sip/1968 pada pokoknya menyatakan “ bahwa gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima “. Hal ini terlihat bahwa petitum yang diajukan oleh Penggugat ternyata tidak dilandasi oleh Posita gugatannya sehingga jelas-jelas tidak berdasar hukum. Dengan demikian sejalan dengan Yurisprudensi tersebut maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
- 3.5. Bahwa memperhatikan isi gugatan yang diajukan oleh Penggugat, terdapat ketidaksempurnaan dalam gugatan yang diajukan. Sehingga dengan Putusan MARI No.492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan gugatan yang tidak sempurna atau setidaknya tidaknya apa yang dituntut kurang jelas ;
- 3.6. Bahwa oleh karena telah terjadi kesalahan formal gugatan, maka Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara a quo agar gugatan Pelawan

hal 68 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



dinyatakan tidak jelas dan kabur (obscuur libel), dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan Tergugat III dalam eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan Tergugat III tetap menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III dalam jawaban ini ;
2. Bahwa Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang Tergugat III ;
3. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil gugatan Penggugat halaman 6 angka 15, 16 dan 17 dan halaman 7 angka 18 dan 19, dengan penjelasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Jakarta V in casu Tergugat III dengan barang berupa :
 - 1). Tanah dan bangunan atas nama Sutrisno Budi Santoso in casu Penggugat seluas 118 m2 yang terletak di Jalan Karang Jaya Rt.001 Rw.03 Nomor 7 B sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5719 (Disertifikat tertulis Jalan Karang Jaya Rt.001 Rw.03 Nomor 7, Kelurahan Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan) ;
 - 2). Satu paket tanah yang terletak di Jalan H. Shibi Nomor 14 Rt.003 Rw.002, Kelurahan Srengseng Sawah Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, terdiri dari tanah seluas 307 m2 dengan SHM Nomor 9450 dan tanah seluas 182 m2 dengan SHM Nomor 5734 masing-masing atas nama Sutrisno Budi Santoso ;
 - b. Permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terhadap Objek Perkara dilaksanakan berdasarkan permintaan John Maruli Tampubolon selaku Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI), Tbk Cabang Jakarta Rawamangun

hal 69 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



melalui suratnya Nomor B.475 KC-V/ADK/03/2014 tanggal 19 Maret 2014 ;

c. Bahwa pelaksanaan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan dimaksud dilaksanakan dengan berdasarkan, sebagai berikut :

- 1). Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 31 Januari 2008 ;
- 2). Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan Nomor 871/2008 tanggal 12 Maret 2008 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 6/2008 tanggal 14 Februari 2008 ;
- 3). Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan Nomor 906/2008 tanggal 05 Maret 2008 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 5/2008 tanggal 14 Februari 2008 ;
- 4). Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Jakarta Selatan Nomor 30/SKPT/XII/2014 tanggal 29 Januari 2014 menerangkan status tanah SHM Nomor 5719/Jatipadang atas nama Sutrisno Budi Santoso ;
- 5). Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Jakarta Selatan Nomor 32/SKPT/XII/2014 tanggal 29 Januari 2014 menerangkan status tanah SHM Nomor 9450/Srengseng Sawah atas nama Sutrisno Budi Santoso ;
- 6). Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Jakarta Selatan Nomor 33/SKPT/XII/2014 tanggal 29 Januari 2014 menerangkan status tanah SHM Nomor 5733/Srengseng Sawah atas nama Sutrisno Budi Santoso ;
- 7). Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Jakarta Selatan Nomor 31/SKPT/XII/2014 tanggal 29 Januari 2014 menerangkan status tanah SHM Nomor 5734/Srengseng Sawah atas nama Sutrisno Budi Santoso ;

hal 70 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



- d. Bahwa Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Jakarta Rawamangun) telah mengeluarkan Surat Peringatan pertama Nomor B-2663-V/KCR/RTL/KRD/11/2011 tanggal 01 November 2011, Surat Peringatan Kedua Nomor B.2876-V/KCR/RTL/KRD/12/2011 tanggal 01 Desember 2011 dan Surat Peringatan Ketiga Nomor B.3245-V/KCR/RTL/KRD/01/2012 tanggal 02 Januari 2012 kepada Penggugat selaku Debitur untuk menyelesaikan hutangnya. Dengan demikian apabila Penggugat tetap tidak melunasi kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang atas barang jaminan berdasarkan surat pemberitahuan kepada Penggugat oleh Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Jakarta Rawamangun) Nomor B.597/KC-V/ADK/04/2014 tanggal 01 April 2014 ;
- e. Bahwa pelelangan tersebut telah memenuhi azas publisitas, karena telah diumumkan oleh penjual melalui selebaran tanggal 08 April 2014 sebagai pengumuman pertama dan Surat Kabar Harian Terbit yang terbit di Jakarta pada tanggal 23 April 2014 sebagai Pengumuman Lelang Kedua ;
- f. Bahwa penjualan lelang terhadap obyek perkara, telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908 : 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1940 : 56) jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan PMK Nomor 106/PMK.07/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tanggal 14 Nopember 2013 tentang Peraturan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I;

hal 71 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



- g. Bahwa penjualan lelang eksekusi atas obyek perkara a quo telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Jakarta V pada tanggal 7 Mei 2014, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor : 131/2014, dan dimenangkan oleh Saudara Rudi Haryanto in casu Tergugat V ;
- h. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 24 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan : **“ Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan permintaan Penjual atau Penetapan Provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum “** Jo. Halaman 149 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Administrasi Pengadilan, dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan ;
- i. Bahwa dengan demikian, penjualan lelang eksekusi atas obyek perkara a quo adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum, dan karenanya dalil gugatan Penggugat baik posita maupun petitumnya yang menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, telah terbantahkan dan tidak terbukti sama sekali ;
4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas petitum Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi, karena sesuai pasal 180 H.I.R jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan provisionil, tuntutan uitvoerbaar bij voorraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

hal 72 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



- a. Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya dst ;
 - b. Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;
 - c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau dst ;
 - d. Pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini).... dst ;
 - e. Dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv ;
 - f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dst ;
 - g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht ;
5. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (uitvoebaar bij voorraad) dan provisionil, dinyatakan bahwa “ Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan “ ;
6. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan Undang-Undang maupun kedua SEMA tersebut di atas yang dipenuhi oleh Penggugat dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat tentang menjalankan putusan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), haruslah ditolak ;
7. Bahwa dalil petitum Penggugat pada halaman 6 angka 17 Pokok Perkara meminta agar Majelis Hakim Berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas

hal 73 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



aset jaminan yang telah dilelang adalah sangat tidak beralasan dan tidak berdasar atas hukum. Hal tersebut dikarenakan karena obyek sengketa yang telah dibeli secara sah melalui lelang oleh Turut Tergugat II. Berdasarkan Ketentuan Yurisprudensi MARI No.394 K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 disebutkan “ bahwa terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang, maka terhadap barang-barang tersebut tidak dapat dilaksanakan sita jaminan “ ;

8. Bahwa pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan melalui Tergugat III sesuai Risalah Lelang Nomor 131/2014 tanggal 07 Mei 2014 dihadapan Januar Edy Purwoko, SE, selaku Pejabat Lelang Kelas I di KPKNL Jakarta V adalah sah menurut hukum maka Turut Tergugat (Rudi Haryanto) sebagai Pemenang Lelang adalah Pembeli Lelang yang sah sehingga harus mendapat perlindungan hukum, sebagaimana ditentukan dalam Yurisprudensi putusan MARI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang berbunyi : “ Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah “ ;
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 : “ Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah “
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI No.1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 : “ Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum “ ;
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI No.3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 : “ Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi “ ;
 - d. Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975 : “ Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi “ ;
 - e. Putusan Mahkamah Agung RI No.1237/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: “ Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum “ ;

hal 74 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



- f. Putusan Mahkamah Agung RI No.821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976 : “ Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi “ ;
9. Bahwa Tergugat III juga menolak dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya karena hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo :

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat III dapat diterima ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi yang dimohonkan Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaar ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul ;

Aatau apabila Majelis Hakim berbandapat lain, mohon putusan yang seadil-seadinya (Et Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat , mengajukan jawaban tanggal 04 Maret 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Turut Tergugat menolak dengan keras semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya ;

I. DALAM EKSEPSI :

A. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN ATAU TIDAK DAPAT BERKUALIFIKASI SEBAGAI PENGGUGAT ;

hal 75 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



1. Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 12 Agustus 2014, dimana dalam surat gugatan, Penggugat adalah PT. Santika Consulindo, hal ini dapat terlihat dalam halaman 1 Gugatan yang menyebutkan sebagai berikut :

“ Yang bertanda tangan di bawah ini : AMBARI, SH, ANDY ANTONI, SH. Dan CRISTIAN R LATTU, SH, Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Law Office MUKSENO, AMBARI & PARTNERS, Solicitor & Legal Consultants, yang beralamat di Jalan Rawasari Utara, No,165, Jakarta Pusat, bertindak untuk dan atas nama SUTRISNO BUDI SANTOSO selaku Direktur Utama PT. SANTIKA CONSULINDO, yang berdomisili hukum di Jalan Karang Jaya No. 7B, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Tertanggal 12 Agustus 2014, Untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ;

2. Bahwa lebih lanjut Turut Tergugat akan mengutip posita angka 1 (satu) dalam gugatan yang menjelaskan status Penggugat sebagai badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas, sebagai berikut :

“ Bahwa Penggugat adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 50, tertanggal 23 Desember 2008 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan MUSA MUAMART, SH, selaku Notaris di Jakarta, untuk selanjutnya terhadap akta tersebut telah didaftar di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-07739.AH.01.02.Tahun 2009, tertanggal 16 Maret 2009 ;

3. Bahwa menilai kedudukan Penggugat dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum merupakan Perseroan Terbatas, maka **Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan mengenai perbuatan melawan hukum atas lelang eksekusi hak tanggungan yang sudah terlaksana karena Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio yaitu karena Penggugat bukanlah pemilik atas obyek lelang**

hal 76 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



eksekusi hak tanggungan, sedangkan pemilik atas obyek lelang eksekusi hak tanggungan adalah Sutrisno Budi Santoso. Oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat ;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.476.K/SIP/1972 tanggal 22 Oktober 1973 yang menyatakan sebagai berikut : “ Penggugat bukan pemilik tanah (i.e. ia bukan pemilik tanah persil terperkara) gugatan rekonsensi terhadapnya tidak mungkin dikabulkan) “ ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat mohon agar menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) karena Penggugat / PT. Santika Consulindo bukanlah pemilik dari obyek yang dilelang

B. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORNIUM) ;

4. Bahwa apabila dilihat secara seksama, inti dari gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum atas lelang eksekusi hak tanggungan berupa tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5719/Jati Padang seluas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi), yang terletak di Jl. Karang Jaya No, 7B Rt. 001/03 Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;
5. Bahwa lebih lanjut Turut Tergugat akan mengutip posita angka 3 (tiga) huruf a dalam gugatan yang menjelaskan pemilik atas obyek lelang eksekusi hak tanggungan, yaitu sebbagai berikut :

“ Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No,5719/Jati Padang a/n. **Sutrisno Budi Santoso**, seluas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi), yang terletak di Jl. Karang Jaya No. 7B Rt. 001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;

hal 77 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



6. Bahwa dengan merujuk pada gugatan Penggugat sebagaimana tertulis pada posita angka 1 (satu) dalam gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat adalah Perseroan Terbatas dan mengingat pemilik atas obyek lelang eksekusi hak tanggungan yaitu Sutrisno Budi Santoso, maka gugatan Penggugat dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan Penggugat dikualifikasikan mengandung cacat formal dan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) karena gugatan Penggugat kurang pihak yaitu tidak diikutsertakannya pemilik tanah sebagai pihak dalam perkara ;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 480.K/SIP/1973 tanggal 2 Juli 1974 yang menyatakan sebagai berikut :

“ Karena Persil sengketa tercatat atas nama PT. Gunung Mas, untuk berhasil gugatan harus pula ditujukan kepada PT tersebut sebagai Tergugat atau Turut Tergugat “ ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat mohon agar menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) karena Penggugat/PT. Santika Consulindo kurang pihak yaitu tidak menyertakannya pemilik dari obyek lelang sebagai pihak dalam gugatannya ;

C. GUGATAN ERROR IN PERSONA ;

7. Bahwa Turut Tergugat akan mengutip posita angka 15 (lima belas) dalam gugatan yang menjelaskan kepemilikan atas obyek lelang eksekusi hak tanggungan telah beralih terhitung sejak 7 Mei 2014, yaitu sebagai berikut :

“ Bahwa pada tanggal 05 Juni 2014, Penggugat menerima surat dari Tergugat I melalui surat No. B-1040/KC-V/ADK/06/2014, perihal Pengosongan dan sekaligus menerangkan bahwa agunan tanah / bangunan Seritifikat Hak Milik No.5719 a/n Sutrisno Budi Santoso milik Penggugat, **telah terjual kepada Rudi Haryanto (TURUT TERGUGAT)** selaku pemenang lelang (lelang eksekusi) yang telah

hal 78 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui Tergugat III pada tanggal 07 Mei 2014 “ ;

8. Bahwa lebih lanjut, apabila merujuk pada Sertifikat Hak Milik No.5719, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, pada bagian Lembar Tambahan untuk Baku Tanah/Sertifikat mengenai Pendaftaran Peralihan Hak, Pembenahan dan Pencatatan Lainnya, secara tegas tertulis bahwa nama yang berhak adalah Rudi Haryanto berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 131/2014 Tanggal 07/05/2014 Yang Dibuat Oleh Januar Edy Purwoko, SE, Selaku Pejabat Lelang ;
9. Kemudian Turut Tergugat akan mengutip bagian Petitum angka 4 (empat) dan angka 7 (tujuh) yang menjelaskan bahwa Penggugat memohon agar obyek lelang eksekusi hak tanggungan dikembalikan kepada Penggugat dan memohon agar Turut Tergugat tunduk dan patuh atas putusan perkara ini, yaitu sebagai berikut :

“ **Petitum angka 4** : “ Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5719/Jati Padang, seluas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi), yang terletak di Jalan Karang Jaya No. 7B Rt.001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dikembalikan kepada Penggugat “ ;

“ **Petitum Angka 7** : “ Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas putusan ini “ ;
10. Bahwa dengan merujuk pada penjelasan Turut Tergugat sebagaimana disebutkan dalam Eksepsi Huruf C Butir 7 – 9 di atas, secara nyata terlihat bahwa Turut Tergugat adalah pihak yang saat ini menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor : 5719/Jati Padang, seluas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi), yang terletak di Jl. Karang Jaya No. 7B Rt.001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dan dalam Petitum dimana Penggugat meminta menghukum Turut Tergugat, maka Penggugat keliru dalam menentukan pihak-pihak yang dijadikan

hal 79 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



Tergugat dalam gugatannya, khususnya kepada Turut Tergugat karena semestinya Turut Tergugat dapat dimasukan sebagai Tergugat ;
Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat mohon agar menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) karena Gugatan Penggugat telah salah menarik Rudi Haryanto sebagai Turut Tergugat (erroe in persona) sedangkan dalam petitum Gugatan Penggugat meminta hukuman untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik 5719/Jati Padang yang saat ini dikuasai dan dimiliki oleh Turut Tergugat ;

D. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) ;

11. Bahwa Turut Tergugat akan mengutip posita angka 17, angka 18, dan angka 19 dalam gugatan, yaitu sebagai berikut :

Angka 17 yaitu : “ Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melalui Tergugat III yang telah melakukan lelang terhadap **agunan milik Penggugat** padahal senyatanya Penggugat telah melakukan pembayaran dengan sejumlah uang kepada Tergugat sebesar Rp. 1.370.250.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dst ;

Angka 18 yaitu : “ Bahwa lelang atas **agunan milik Penggugat** berupa tanah SHM No,5719/Jati Padang dst ;

Angka 19 yaitu : “ Bahwa PENGGUGAT khawatir bilamana tanah SHM No.5719/Jati Padang tanggal 30 – 6 – 2005, seluas 118 M2 terletak di Jl. Karang Jaya No.7B Rt.001/03, Jati Padang Pasar Minggu Jakarta Selatan yang merupakan **Milik Penggugat** dialihkan kepihak lain, maka dst ;

12. Bahwa lebih lanjut Turut Tergugat akan mengutip bagian Petitum angka 3 dalam gugatan, yaitu sebagai berikut :

“ Menyatakan pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan Para Tergugat II pada tanggal 07 Mei 2014 atas agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya berdasarkan **Sertifikat**

hal 80 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



Hak Milik Nomor : 5719/Jati Padang, a/n. Sutrisno Budi Santoso,
seluas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi), yang terletak di
Jl. Karang Jaya No. 7B Rt.001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta
Selatan, Tidak Sah dan Batal Demi Hukum “ ;

13. Bahwa Turut Tergugat melihat tidak adanya konsistensi dalam gugatan Penggugat dimana gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (Obscuur Libel) mengingat dalam Posita angka 17 (tujuh belas) ditegaskan bahwa agunan adalah milik **Penggugat**, padahal Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatan adalah Perseroan Terbatas yaitu PT. Santika Consulindo dan dengan merujuk pada Petitum angka 3 dalam gugatan dimana ditegaskan mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 5719/Jati Padang pemiliknya adalah Sutrisno Budi Santoso ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat mohon agar menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) karena Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas yang mana antara posita dan petitum tidak sinkron yaitu dalam posita pemilik obyek lelang adalah Penggugat/PT. Santika Consulindo tapi dalam petitum pemilik obyek lelang adalah Sutrisno Budi Santoso ;

II. DALAM PROVISI :

1. Bahwa Penggugat bukan pemilik tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 5719/Jati Padang yang telah dilaksanakannya lelang oleh Tergugat III, yang mana Turut Tergugat adalah selaku pembeli lelang sehingga antara obyek lelang tersebut dengan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum langsung ;
2. Bahwa oleh karena tidak adanya hubungan hukum langsung kepemilikan atas obyek lelang, maka obyek lelang tidak dapat dilakukan sita atas permohonan Penggugat yang bukan pemilik obyek lelang ;

hal 81 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



3. Bahwa apabila dicermati, maka Gugatan Penggugat adalah aTergugat III (Bukan sengketa kepemilikan), maka apabila memang terbukti adanya kerugian maka yang dapat disita adalah harta benda milik Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III bukan milik Turut Tergugat ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti bahwa Gugatan Penggugat dalam Provisi adalah tidak berdasarkan sehingga kepada Majelis Hakim Yang Mengadili agar menolak Gugatan Penggugat karena sita jaminan yang dimintakan oleh Penggugat dalam Provisi bukanlah milik dari Penggugat, atau Tergugat I, atau Tergugat II, atau Tergugat III tetapi saat ini sudah menjadi milik Turut Tergugat ;

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat dalam eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisah (Integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara a quo ;
2. Bahwa, Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, terkecuali yang telah benar-benar diakui dengan tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat ;

LELANG EKSEKUSI YANG TELAH DILAKSANAKAN SESUAI DENGAN PERATURAN HUKUM YANG BERLAKU :

3. Bahwa Turut Tergugat adalah sebagai pihak pemenang atas obyek lelang eksekusi hak tanggungan berupa tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 5719/Jati Padang a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi), yang terletak di Jl. Karang Jaya No. 7B Rt.001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 131/2014 tanggal 7 Mei 2014 ;
4. Bahwa Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2010

hal 82 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK No.106”), menyatakan sebagai berikut :

“ Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang **yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna** “ ;

5. Bahwa dengan merujuk pada PMK No. 106, Tergugat I merupakan pihak yang mempunyai wewenang untuk menjual agunan milik Sutrisno Budi Santoso yaitu tanah dan bangunan yang ada diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5719/Jati Padang, a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi), yang terletak di Jalan Karang Jaya No. 7B Rt.001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (19) PMK No.106 yang menegaskan sebagai berikut :

“ Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peratran perundang-undangan atau perjanjian **berwenang** untuk menjual barang secara lelang “ ;

Kemudian kewenangan Tergugat I dalam menjual agunan milik Sutrisno Budi Santoso, juga ditegaskan dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (“ UU No. 4/1996), yang menyatakan sebagai berikut :

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

7. Kemudian dengan merujuk pada Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 871/2008 terdapat irah-irah yang menyatakan **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA** dimana irah-irah tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

hal 83 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



8. Bahwa dalam pasal 41 ayat (1) PMK No. 106 ditegaskan bahwa penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual ;
9. Dalam rangka pelaksanaan Pasal 41 ayat (1) PMK No.106 Tergugat I membuat pengumuman lelang atas agunan milik Sutrisno Budi Santoso pada Harian Terbit edisi : 9801 yang terbit pada hari Rabu tanggal 23 April 2014 ;
10. Bahwa kemudian berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 131/2014 ditegaskan mengenai **tidak adanya pihak yang mengajukan sanggahan/verzet atas lelang eksekusi hak tanggungan** berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 5719/Jati Padang, a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi), yang terletak di Jl. Karang Jaya No. 7B Rt.001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;
11. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui Tergugat III sudah selesai dengan ketentuan undang-undang, sehingga **tidak dapat dibatalkan**. Hal ini sebagaimana ditegaskan pada pasal 3 PMK No,106 yang menyebutkan sebagai berikut :

“ Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. “ ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas membuktikan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III telah sesuai dengan Peraturan yang berlaku, sehingga posita dan petitum dalam gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, bahkan Sertifikat Hak Milik No. 5719/Jati Padang saat ini telah terdaftar atas nama Turut Tergugat yang dikuatkan pula dengan dikabulkannya eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana dalam Penetapan Petuah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 53/Eks.RL/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 26 September 2014 yang telah diawali dengan tegoran/aanmaning oleh Ketua

hal 84 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada pemilik sebelumnya yaitu Sutrisno Budi Santoso ;

PARA TERGUGAT TIDAK BERSEKONGKOL DENGAN TURUT TERGUGAT UNTUK MENYELUNDUPKAN HUKUM TETAPI TURUT TERGUGAT ADALAH PEMBELI LELANG YANG BERITIKAD BAIK DAN HARUS DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG ;

12. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalam Gugatan Penggugat pada angka 17 halaman 6 yang intinya menyatakan bahwa “ yang senyatanya terdapat persekongkolan antara PARA TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT berupa penyelundupan hukum guna menghilangkan hak dan kepentingan PENGGUGAT dst ;
13. Bahwa pernyataan Penggugat tersebut adalah tidak berdasar yaitu penyelundupan hukum yang mana yang terjadi sehingga ada pesekongkolan antara Turut Tergugat dengan Para Tergugat ;
14. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah Turut Tergugat merupakan pembeli lelang yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang yaitu dengan membayar seluruh kewajibannya termasuk membayar bea lelang dan bea perolehan hak atas tanah yaitu :
 - Turut Tergugat telah membayar nilai jual beli lelang sebesar Rp.918.000.000,- (sembilan ratus delapan belas juta rupiah) ;
 - Turut Tergugat telah membayar bea lelang sebesar Rp. 18.360.000,- (delapan belas juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) ;
 - Turut Tergugat telah membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebesar Rp. 41.900.000,- (empat puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) ;
15. Bahwa Turut Tergugat sebagai pembeli lelang yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang ditegaskan dan dinyatakan pula oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 53/Eks.RL/2014/PN.Jkt.Sel., tertanggal 26 September 2014 yang

hal 85 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



menyatakan sebagai berikut :

“ Menimbang bahwa **Pemohon Eksekusi adalah pembeli lelang yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang**, oleh karena eksekusi pelelangan dianggap telah tuntas apabila eksekusi pengosongan telah dilaksanakan, dan diserahkan kepada Pembeli Lelang/Pemohon Lelang ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili agar menolak Gugatan Penggugat seluruhnya karena Turut Tergugat adalah pembeli lelang yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang ;

PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TELAH MENGABULKAN EKSEKUSI PENGOSONGAN TERHADAP OBYEK LELANG BERUPA TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 5719/JATI PADANG YANG DIAWALI DENGAN TEGORAN/AANMANING KEPADA PEMILIK SEBELUMNYA YAITU SUTRISNO BUDI SANTOSO.

16. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas petitum Gugatan Penggugat yang intinya mengenai tanah bangunan milik Turut Tergugat yang dibeli Turut Tergugat dari Lelang Eksekusi ;

17. Bahwa Petitum Penggugat berbanding terbalik dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah menegur kepada Sutrisno Budi Santoso untuk menyerahkan tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 5719/Jati Padang kepada Turut Tergugat sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No, 53/Eks.RL/2014/PN.Jkt.Sel. tertanggal 26 September 2014 yang menyatakan sebagai berikut :

Kepada :

Sutrisno Budi Santoso, beralamat di Jalan Karang Jaya No. 7B, Rt.001, Rw.003, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan
Supaya datang menghadap dihadapan kami Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Untuk diberikan tegoran/peringatan (Aanmaning), agar ia

hal 86 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari sejak diberikan tegoran/peringatan (Aanmaning) tersebut agar melaksanakan sendiri secara sukarela untuk mengosongkan, terhadap tanah dan bangunan SHM No.5719 luas tanah 118 M2, terletak di Jalan Karang Jaya No. 7B Rt.001, Rw. 003, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan ;

18. Bahwa dari Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut sudah terbukti bahwa Pembelian lelang oleh Turut Tergugat adalah sah dan mengikat bahkan pemilik tanah sebelumnya diperintahkan untuk mengosongkan secara sukarela ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti bahwa seluruh proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan ditandai adanya penetapan eksekusi agar pemilik tanah dan bangunan sebelumnya yaitu Sutrisno Budi Santoso untuk mengosongkan tanah dan bangunan SHM 5719/Jati Padang tersebut ;

PENGUGAT BUKAN PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO.5719/JATI PADANG ;

19. Bahwa tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.5719/Jati Padang yang saat ini telah terdaftar atas nama Turut Tergugat, sebelum dilakukannya penjualan melalui pelelangan umum oleh Tergugat I melalui Tergugat III adalah milik Sutrisno Budi Santoso sebagaimana disebutkan pada posita angka 3 (tiga) dalam gugatan yang menyebutkan sebagai berikut :

“ Tanah berikut bangunan yang ada diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.5719/Jati Padang a/n. Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi), yang terletak di Jalan Karang Jaya No. 7B Rt. 001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;

20. Bahwa lebih lanjut Turut Tergugat menegaskan kembali bahwa Turut Tergugat adalah sebagai **Pihak pemenang atas obyek lelang eksekusi hak tanggungan** berupa tanah berikut bangunan yang ada diatasnya

hal 87 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 5719/Jati Padang a/n Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi), yang terletak di Jalan Karang Jaya No. 7B Rt.001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 131/2014 tanggal 7 Mei 2014 ;

21. Bahwa untuk menindaklanjuti hasil lelang sebagaimana dimaksud di atas, Sertifikat Hak Milik No.5719/Jati Padang saat ini **telah dibalik nama dan terakhir terdaftar atas nama Turut Tergugat** yang dikuatkan pula dengan dikabulkannya eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana dalam Penetapan Petuah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.53/Eks.RL/2014/ PN.Jkt.Sel tertanggal 26 September 2014 ;

Berdasarkan uraian-uraian diatas Turut Tergugat **menolak dengan tegas baik** dalam posita angka 17, 18, 19 dan petitum nomor 4 gugatan Penggugat yang intinya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.5719/Jati Padang milik Penggugat (faktanya sebelum lelang adalah milik Sutrisno Budi Santoso), kemudian Turut Tergugat pun membuktikan secara nyata bahwa **Penggugat bukab pemilik yang sah** atas tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat hak milik No.5719/Jati Padang tersebut, yang saat ini merupakan milik Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat tidak mempunyai kewajiban untuk mengembalikan atau menyerahkan tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik 5719/Jati Padang kepada Penggugat ;

Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili .

Berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat mohon agar dapat diputuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- **MENERIMA EKSEPSI DARI TURUT TERGUGAT ;**

DALAM PROVISI :

- **MENOLAK PROVISI DARI PENGGUGAT ;**

DALAM POKOK PERKARA

- **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ;**

hal 88 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



Demikian Eksepsi dan Jawaban dari Turut Tergugat, apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 266/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 19 Agustus 2015 dalam perkara antara kedua belah pihak yang Diktumnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

- Menerima Eksepsi Tergugat tersebut diatas ;
- Menyatakan gugatan Penggugat Nebis In Idem ;

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara RP. 2.122.000,- (dua juta seratus dua puluh dua ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding Nomor 266/PDT.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 7 September 2015 yang dibuat oleh Novran Verizal, S.H, M.H Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding pada tanggal 7 September 2015 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 266/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 19 Agustus 2015 tersebut dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 13 April 2017 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan memori banding tertanggal 17 September 2015, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 29 September 2015 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada para pihak pada tanggal 13 April 2017 ;

hal 89 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 17 April 2017, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 18 April 2017 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 Agustus 2017 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 13 April 2017, 26 April 2017 telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan demikian permohonan banding tersebut, secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari secara cermat dan seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 266/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 19 Agustus 2015, memori banding tertanggal 17 September 2015 dan kontra memori banding tertanggal 17 April 2017, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, khusus mengenai pertimbangan Hakim mengenai pokok perkara yang telah menyatakan menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam permohonan bandingnya telah mengajukan keberatan-keberatan dalam memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

Mengenai eksepsi Nebis In Idem, Pembanding semula Penggugat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum yudex factie hal. 81 dan hal 82, yang menerima eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I

hal 90 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



mengnenai eksepsi gugatan Pembanding semula Penggugat Nebis In Idem, karena dalam kaedah hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPdata “suatu gugatan dapat dinyatakan Nebis In Idem, apabila terdapat obyek gugatan yang sama, pihak yang sama dan alasan / dalil gugatan yang sama, dan dalam perkara a quo terdapat perbedaan formalitas konstruksi gugatan sehingga gugatan a quo tidaklah disebut sebagai gugatan Nebis In Idem, hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi MARI No.102.K/Sip/1968, dan No.1121.K/Sip/1973, yang menyebutkan bahwa “perkara ini benar sama obyek gugatannya sama dengan perkara Nomor 597/Pdt.G/1971/PN.Mdn, tetapi karena pihaknya tidak sama, tidak ada Nebis In Idem, maka dengan demikian senyatanya gugatan dalam perkara Nomor 206/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim tidaklah memiliki kesamaan / identik baik dalam hal obyek gugatan, pihak-pihak yang digugat, maupun dalil / alasan hukum dalam mengajukan gugatan dengan perkara a quo, sehingga karena pertimbangannya hukum judex factie mengenai gugatan Nebis In Idem patut untuk ditolak dan dibatalkan ;

Mengenai Pokok Perkara

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak konsisten dalam merapkan hukum acara dan pembuktian oleh karenanya harus diperiksa ulang secara keseluruhan, terhubung dan berkeadilan (tegenbewijs), pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, oleh karena tidak obyek gugatan a quo sama / identik dengan gugatan dalam perkara Nomor 206/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim hal ini didasarkan alat bukti T.I-14 dan T.I-15 dan Akta Perdamaian tanggal 4 Oktober 2012, tidak ditemukan kesamaan, baik obyek gugatan pokok perkara maupun para pihak dalam gugatan quod non, sehingga tidak beralasan apabila, apabila judex factie menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka dengan demikian dengan ini Pembanding semula Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim PT. DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan ;

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat PT. Santika Consulindo ;

hal 91 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 266/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 19 Agustus 2015, dan mengadili sendiri:

Dalam eksepsi

- Menolak eksepsi yang diajukan Para terbanding semula Para tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan tergugat II dan tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan Para Tergugat II pada tanggal 07 Mei 2014 atas agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya berdasarkan sertifikat Hak Milik No 5719/Jati Padang a/n Sutrisno Budi Santoso, seluas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi) yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Tidak Sah dan Batal Demi Hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5719/Jati Padang, seluas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dikembalikan kepada PENGGUGAT ;
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (dwongsom) secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/ hari atas setiap kelalaiannya dalam mernotuhi putusan ini guna menjamin PENGGUGAT bebas dari gangguan untuk memanfaatkan sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5719/ Jati Padang seluas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi), yang terletak di Jl. Karang Jaya No 7B Rt:001/03, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

hal 92 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



6. Menyatakan segala bentuk surat terkait pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tidak mempunyai kekuatan hukum ;
 7. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas Putusan ini;
 8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet. banding maupun Kasasi ;
 9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II & TERGUGAT III, dengan tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- Untuk lengkapnya sebagaimana yang termuat dalam memori bandingnya dan untuk menyingkat putusan dianggap telah termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari secara cermat pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya mengenai eksepsi telah berpendapat dan berkesimpulan bahwa perkara Nomor 266/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim adalah tergolong perkara Nebis In Idem dan oleh karena eksepsi mengenai gugatan Nebis In Idem diterima, maka eksepsi yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan Majelis Hakim Tinggi sependapat dan menyetujui pertimbangan tersebut, khusus mengenai eksepsi dan karenanya pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa mengenai pokok perkara, Majelis Hakim Tingkat Banding sebagaimana dikemukakan diatas, tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat dan berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai hal ini, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dan berkesimpulan, bahwa oleh karena eksepsi Nebis In Idem dapat diterima dan perkara tersebut dinyatakan Nebis In Idem, maka mengenai gugatan tentang pokok perkara tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding yang diajukan oleh Penggugat dan kontra memori banding yang diajukan Tergugat II, setelah

hal 93 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



dipelajari dan diteliti secara seksama oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, ternyata keberatan baik dalam memori banding, maupun kontra memori banding tersebut telah dibahas dalam proses jawab menjawab dalam pemeriksaan di peradilan tingkat pertama, sehingga keberatan-keberatan tersebut hanya merupakan pengulangan dan tidak dipertimbangkan hal-hal yang dapat merubah putusan peradilan tingkat pertama, dan oleh karenanya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 266/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 19 Agustus 2015 yang dimohonkan banding tersebut, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding, tetap dinyatakan kalah, maka dihukum untuk membayar ongkos perkara di dua tingkat peradilan dan ditingkat banding akan dicantumkan dalam amar / dictum putusan ini ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 peradilan ulang di Jawa dan Madura dan ketentuan – ketentuan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 266/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim tanggal 19 Agustus 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi dari Tergugat tersebut diatas ;
- Menyatakan gugatan Penggugat Nebis In Idem ;

hal 94 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI



DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Selasa** tanggal **19 Desember 2017** oleh Kami **Hi. A. SANWARI ,HA.S.H, M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H** dan **I. NYOMAN SUTAMA, S.H., M.H**, masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 625/Pen/Pdt/2017/PT.DKI tanggal 23 Oktober 2017 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Jum'at** tanggal **5 Januari 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Ny. ANDI SYAMSIAR SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H**

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

2. **I. NYOMAN SUTAMA, S.H., M.H**

PANITERA PENGGANTI

Ny. ANDI SYAMSIAR SH.MH

hal 95 dari 96 hal put. No.625/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Rincian biaya perkara :

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

_____+

Jumlah-----Rp. 150.000,-