



**PUTUSAN**

**Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

**Nyonya ZUBAIDAH** – beralamat di Jalan Kesehatan VII/19 RT.004 Rw.006 Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heri Suryadi, SH.,MH. dkk., – Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor HERI SURYADI & PARTNERS, beralamat di Jalan Danau Gelinggang C1 Nomor 6, Bendungan Hilir, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2019, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PEMBANTAH**;

Melawan:

- 1. PT. BANK CIMB NIAGA Tbk**, - beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Kav.58 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **TERBANTAH I**;
- 2. PT. KALPATARU INVESTAMA**, beralamat di Jln. Kesehatan Raya No.18 Jakarta Pusat. selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERBANTAH II**;
- 3. PT. PRIMA CABLE INDO**, beralamat di Jln. Kesehatan Raya No..18 Jakarta Pusat. selanjutnya disebut **TERBANDING III** semula **TERBANTAH III**;
- 4. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah VII DJKN cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta V**, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harus No.10 Jakarta

*Halaman 1 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



Pusat, selanjutnya disebut TERBANDING IV semula TERBANTAH IV;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

- Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan sela Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 18 September 2019, Nomor 169/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst;
- Setelah membaca putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Desember 2019, Nomor 169/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst;
- Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini :

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pembantah dengan Surat Bantahnya tanggal 13 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Register No. 169/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst, tanggal 13 Maret 2019 telah mengajukan Bantahan terhadap Para Terbantah dengan alasan sebagai berikut :

Adapun Bantahan diajukan oleh Penggugat berdasarkan fakta-fakta, dalil-dalil dan dasar hukum sebagai berikut :

Adapun alasan atau dasar bantahan ini diajukan adalah sebagai berikut:

1. Pembantah adalah sebagai pemilik sah atas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 299/Petojo Selatan, seluas 255 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi), tertanggal 15 Juli 1997, atas nama Zubaidah, terletak di Jalan Kesehatan VII No.12, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat.
2. Pembantah sangat terkejut, karena menurut informasi yang diperoleh bahwa tanah milik Pembantah oleh Terbantah IV akan dilakukan pelelangan melalui internet, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2010/2009 tertanggal 15 Nopember 2009, memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 Jo. Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 63 tertanggal 30 Juli 2009.

*Halaman 2 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



3. Pembantah sangat keberatan dan sangat dirugikan dengan adanya pelaksanaan *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan* melalui Internet oleh Terbantah IV tertanggal 15 Maret 2019, sebagaimana surat Terbantah I No.050/HS/LWOCCommba/ III/2019 tanggal 8 Maret 2019 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Pelelangan Ulang, sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2010/2009 tertanggal 15 Nopember 2009, memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 Jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 63 tertanggal 30 Juli 2009, terhadap tanah milik Pembantah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 299/Petojo Selatan, seluas 255 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi), tertanggal 15 Juli 1997, atas nama Zubaidah, terletak di Jalan Kesehatan VII No.12, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat telah mengandung cacat hukum dan batal demi hukum segala akibat hukum karena:

3.1 Pembantah sama sekali tidak pernah melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III. Oleh karena itu, Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar.

3.2 Bahwa pelaksanaan *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan* oleh Terbantah IV samasekali tidak dilakukan dan atau tidak melalui (*fiat*) Pengadilan Negeri setempat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 ayat (2), ayat (3) dan Pasal 20 ayat (4) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo. Pasal 224 HIR Jo. Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menentukan sebagai berikut:

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3):

"(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa."

"(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan

*Halaman 3 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *actehypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.”

Pasal 20 ayat (4):

“(4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.”

*Herzien Inlandsch Reglement* (Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui):

Pasal 224 HIR:

“Surat *grosse* dari pada akta hipotek dan surat utang yang diperbuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “Atas nama Seri Baginda Raja” berkekuatan sama dengan putusan hakim. Jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilakukan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam pegangannya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannya...dst.”

Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

Pasal 1 ayat (4):

“4. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.” ;

3.3 Dalam proses penentuan waktu pelaksanaan *Lelang Eksekusi* Hak Tanggungan (Penjualan Barang Dimuka Umum), Terbantah IV sama sekali tidak melakukan pemberitahuan kepada Pembantah dan atau melakukan pengumuman di surat kabar (koran), sehingga telah melanggar asas *Publisitas* yang bertujuan untuk menjaga kepentingan kepada pihak ketiga yang mempunyai hak untuk itu, sebagaimana di atur dalam Pasal 53 ayat

Halaman 4 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI



(1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor

27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

“(1) Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.”

4. Dalam melakukan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut, dengan sengaja Terbantah I, dan Terbantah IV tidak melalui (*fiat*) pengadilan negeri setempat, dan terkesan sembunyi-sembunyi dengan tidak melakukan pemberitahuan baik secara tertulis dan atau melalui Koran setempat, kepada Pembantah sebagai pemilik sah tanah tersebut diatas, perbuatan tersebut telah melanggar dan bertentangan dengan Pasal 14 ayat (2), ayat (3) dan Pasal 20 ayat (4) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo. Pasal 224 HIR Jo. Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Oleh karena itu Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2010/2009 tertanggal 15 Nopember 2009, memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 Jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 63 tertanggal 30 Juli 2009, telah mengandung cacat hukum dan batal demi hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum apapun terhadap tanah milik Pembantah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 299/Petojo Selatan, seluas 255 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi), tertanggal 15 Juli 1997, atas nama Zubaidah, terletak di Jalan Kesehatan VII No.12, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat.

5. Karena bantahan ini telah memenuhi Pasal 180 HIR, mohon kiranya bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*).
6. Guna mencegah agar kerugian Pembantah tidak bertambah besar atas tindakan Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III, Terbantah IV, maupun pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya terhadap objek sengketa tersebut di

Halaman 5 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI



atas, dengan ini Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menjatuhkan Putusan Provisi sebagai berikut:

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 299/Petojo Selatan, seluas 255 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi), tertanggal 15 Juli 1997, atas nama Zubaidah, terletak di Jalan Kesehatan VII No.12, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dalam keadaan STATUS QUO sampai dengan gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- Memerintahkan Terbantah IV atau pihak lain yang menerima hak daripadanya untuk menghentikan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 15 Maret 2019 sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2010/2009 tertanggal 15 Nopember 2009, memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 Jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 63 tertanggal 30 Juli 2009, terhadap tanah milik Pembantah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 299/Petojo Selatan, seluas 255 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi), tertanggal 15 Juli 1997, atas nama Zubaidah, terletak di Jalan Kesehatan VII No.12, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam bantahan ini.

Berdasarkan semua dalil tersebut di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang memeriksa dan mengadili perkara ini mohon menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

1. Mengabulkan seluruh permohonan Provisi Pembantah;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 299/Petojo Selatan, seluas 255 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi), tertanggal 15 Juli 1997, atas nama Zubaidah, terletak di Jalan Kesehatan VII No.12, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dalam keadaan STATUS QUO sampai dengan gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

*Halaman 6 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



3. Memerintahkan Terbantah IV atau pihak lain yang menerima hak daripadanya untuk menunda Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 15 Maret 2019 sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2010/2009 tertanggal 15 Nopember 2009, memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 Jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 63 tertanggal 30 Juli 2009, terhadap tanah milik Pembantah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 299/Petojo Selatan, seluas 255 M<sup>2</sup> (dua ratus limapuluh limameter persegi), tertanggal 15 Juli 1997, atas nama Zubaidah, terletak di Jalan Kesehatan VII No.12, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat sampai adanya putusan pengadilan yang berkuatan hukum tetap dalam bantahan ini;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan Pembantah adalah sebagai pemilik sah atas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 299/Petojo Selatan, seluas 255 M<sup>2</sup> (dua ratuslima puluh lima meter persegi), tertanggal 15 Juli 1997, terletak di Jalan Kesehatan VII No.12, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
4. Menyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Penjualan Barang Dimuka Umum) oleh Terbantah IV tertanggal 15 Maret 2019, sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2010/2009 tertanggal 15 Nopember 2009, memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 Jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 63 tertanggal 30 Juli 2009, terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 299/Petojo Selatan, seluas 255 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi), tertanggal 15 Juli 1997, atas nama Zubaidah, terletak di Jalan Kesehatan VII No.12, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat cacat hukum dan batal demi

*Halaman 7 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



hukum dengan segala akibat hukumnya;

5. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2010/2009 tertanggal 15 Nopember 2009, memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 Jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 63 tertanggal 30 Juli 2009 tidak mempunyai kekuatan hukum apapun terhadap tanah milik Pembantah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 299/Petojo Selatan, seluas 255 M<sup>2</sup>(dua ratus lima puluh lima meter persegi), tertanggal 15 Juli 1997, atas nama Zubaidah, terletak di Jalan Kesehatan VII No.12, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
6. Menghukum Terbantah II dan Terbantah III, taat dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);
8. Menghukum Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III, Terbantah IV membayar biaya perkara.

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, Pembantah mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas bantahan Pembanding semula Pembantah tersebut, Kuasa Terbanding I dan Terbanding II semula Terbantah I, dan Terbantah IV telah mengajukan jawaban secara tertulis masing-masing tertanggal 6 Agustus 2019, dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

**Jawaban Terbantah I:**

Sebelum Terbantah I menjelaskan dasar argumen dan bantahan terhadap Bantahan Pembantah, Terbantah I dengan ini bermaksud untuk menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. *Terbantah I dengan ini menolak seluruh dalil, argumen, dan pernyataan yang diajukan oleh Pembantah, kecuali diakui secara tegas kebenarannya oleh Terbantah I di dalam Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara ini;*

*Halaman 8 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



2. Pengajuan seluruh pembelaan ini diajukan untuk melindungi kepentingan hukum Terbantah I yang dirugikan akibat Bantahan yang diajukan oleh Pembantah;

3. Apabila ada pernyataan-pernyataan yang seolah-olah bertentangan, atau dibuat sedemikian rupa agar terlihat bertentangan, misalnya dengan cara mengkanibalisasi atau memotong-motong pernyataan Terbantah I secara sekehendak hati dan mencoba menyatukannya seolah-olah terlihat utuh, maka hal tersebut haruslah dianggap ditolak oleh Terbantah I, kecuali dinyatakan sebaliknya.

Berikut Terbantah I sampaikan uraian argumentasi hukum di bawah ini:

**A.**  
**KRONOLOGIS PERKARA A QUO**

1. Majelis Hakim yang terhormat, Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III memiliki hubungan hukum yang timbul dari penandatanganan perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit, yang dibuktikan dengan:

a) Akta Perjanjian Kredit No. 55, tanggal 30 Juli 2009, yang dibuat di hadapan Sulistyaningsih, S.H., Notaris di Jakarta Barat, dan diubah beberapa kali terakhir dengan “Perubahan ke 28 Akta Perjanjian Kredit No. 55 tanggal 30 Juli 2009”, yang ditandatangani pada tanggal 29 September 2017;

b) Akta Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 4 Oktober 2010, yang dibuat di hadapan Sulistyaningsih, S.H., Notaris di Jakarta Barat, beserta perjanjian turunannya dan telah diubah beberapa kali terakhir dengan “Perubahan ke 18 Akta Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 4 Oktober 2010”, yang ditandatangani pada tanggal 25 Oktober 2017.

2. Sampai dengan perubahan terakhir terhadap Perjanjian Kredit di atas, Terbantah II dan Terbantah III telah memberikan beberapa jaminan kepada Terbantah I.

3. Salah satu jaminan yang diberikan oleh Terbantah II dan Terbantah III adalah tanah dan bangunan yang tercatat dengan Sertifikat Hak Milik (“SHM”) Nomor 299/Petojo Selatan seluas 255 m<sup>2</sup> yang terdaftar atas nama Nyonya Zubaidah/*in casu* Pembantah (“Objek Perkara”). Adapun Objek Perkara tersebut

*Halaman 9 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



telah dibebankan dengan hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 2010/2009 tanggal 15 Oktober 2009 ("SHT No. 2010/2009") jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 3278/2010 tanggal 15 November 2010 ("SHT No. 3278/2010") jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III No. 1757/2017 tanggal 3 Juli 2017 ("SHT No. 1757/2017").

4. Sejak bulan Oktober 2017, Terbantah II Dan Terbantah III tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit, termasuk tapi tidak terbatas pada kewajiban untuk membayar kembali fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Terbantah I.

5. Selain itu, Terbantah II dan Terbantah III juga tetap tidak membayar kewajibannya walaupun telah diberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali melalui Surat Peringatan sebagai berikut:

PT Kalpataru Investama (in casu Terbantah II)

- a) Surat Teguran I No. 148/SK/J6CB-ARN/X/2017 tanggal 31 Oktober 2017;
- b) Surat Teguran II No. 053/SK/J6CB-ARN/XI/2017 tanggal 16 November 2017; dan
- c) Surat Teguran III No. 009/SK/J6CB-ARN/II/2018 tanggal 27 Februari 2018.

PT Prima Cable Indo (in casu Terbantah III)

- a) Surat Teguran I No. 209/LWOR/HS/IV/2018 tanggal 26 April 2018;
- b) Surat Teguran II No. 226/LWOR/HS/V/2018 tanggal 14 Mei 2018; dan
- c) Surat Teguran III No.253/LWOR/HS/IV/2018 tanggal 22 Mei 2018.

6. Karena tidak ada tanggapan atas Surat Peringatan tersebut, Terbantah I kemudian mengirimkan Surat No. 178/LWOR/HS/IV/2018 tanggal 2 April 2018 dan Surat No. 275/HS/LWOR/VI/2018 tanggal 4 Juni 2018 yang menyatakan bahwa Terbantah II dan Terbantah III dalam kondisi cidera janji (wanprestasi) sehingga Terbantah I akan menggunakan haknya sebagai pemegang jaminan untuk mengeksekusi jaminan-jaminan yang telah diberikan oleh Terbantah II dan Terbantah III .



7. Mengingat kondisi Terbantah II dan Terbantah III telah berada pada keadaan cidera janji (wanprestasi), Terbantah I kemudian mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Terbantah IV melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 010/LE/PAS-LA/BLD/II/2019 tanggal 10 Januari 2019.

8. Terbantah IV kemudian melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap SHM No. 299/Petojo Selatan tersebut pada tanggal 13 Februari 2019. Namun, berdasarkan Risalah Lelang No. 88/29/2019 tanggal 13 Februari 2019 dalam pelaksanaan lelang tersebut SHM No. 299/Petojo Selatan tidak ikut terjual.

#### I. DALAM EKSEPSI

**B.**  
**PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT TIDAK BERWENANG UNTUK  
MENGADILI PERKARA A QUO  
(EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)**

9. *Majelis* Hakim yang kami hormati, meskipun sulit untuk dipahami, namun kami mencermati setidaknya-tidaknya terdapat 3 (tiga) poin utama yang dipermasalahkan oleh Pembantah dalam perkara a quo, yakni:

(i) Pembantah merasa tidak memiliki hubungan hukum dengan Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III, padahal pembebanan hak tanggungan atas Objek Perkara telah dilakukan atas pengetahuan dari Pembantah;

(ii) Pembantah menganggap bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Perkara cacat hukum karena tidak dilakukan atau tidak melalui (fiat) Pengadilan Negeri setempat, padahal pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Perkara telah dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku; dan

(iii) Pembantah merasa tidak diberitahukan oleh Terbantah IV terkait adanya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Perkara, padahal Pembantah telah mendapatkan informasi tersebut dari Terbantah I sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.



10. Berdasarkan ketiga poin permasalahan tersebut, Pembantah di dalam salah satu petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan salah satu SHT, yaitu SHT No. 2010/2009 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 ("APHT No. 17/2009") jo. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 62 tertanggal 30 Juli 2009 ("SKMHT No. 62/2009") menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum apapun terhadap Pembantah.

Berikut merupakan kutipan dari Bantahan dalam posita angka 4 dan Petitum angka 5:

Posita Angka 4 Bantahan

"Dalam melakukan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut, dengan sengaja Terbantah I, dan Terbantah IV tidak melalui (fiat) pengadilan negeri setempat dan terkesan sembunyi-sembunyi dengan tidak melakukan pemberitahuan baik secara tertulis dan atau melalui Koran setempat, kepada Pembantah sebagai pemilik sah tanah tersebut diatas, perbuatan tersebut telah melanggar dan bertentangan dengan Pasal 14 ayat (2), ayat (3) dan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanaah jo. Pasal 224 HIR jo. Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Oleh karena itu, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2010/2009 tertanggal 15 Nopember 2009, memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 63 tertanggal 30 Juli 2009, telah mengandung cacat hukum dan batal demi hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum apapun terhadap tanah milik Pembantah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 299/Petojo Selatan, seluas 255 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi), tertanggal 15 Juli 1997, atas nama Zubaidah, terletak di Jalan Kesehatan VII Nomor 11, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat."

*Halaman 12 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



Petitum Angka 5 Bantahan

“Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2010/2009 tertanggal 15 Nopember 2009, memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tertanggal 11 Agustus 2009 jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 63 tertanggal 30 Juli 2009 tidak mempunyai kekuatan hukum apapun terhadap tanah milik Pembantah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 299/Petojo Selatan, seluas 255 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi), tertanggal 15 Juli 1997, atas nama Zubaidah, terletak di Jalan Kesehatan VII Nomor 11, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat.”

**11.** *Posita dan petitum Pembantah sebagaimana dikutip di atas merupakan dalil yang mengada-ada, menyesatkan, tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya sudah selayaknya Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menolak dalil Pembantah tersebut dengan penjelasan serta alasan yang akan Terbantah I uraikan lebih lanjut di bawah ini.*

**12.** *Selanjutnya, Permohonan Pembantah ini, apabila dikabulkan oleh Majelis Hakim perkara, tentu secara langsung menyebabkan SHT No. 2010/2009 jo. APHT No. 17/2009 jo. SKMHT No. 62/2009 menjadi tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat dan hal ini sangat merugikan Terbantah I yang saat ini sudah tidak mendapatkan apa yang menjadi haknya dari Terbantah II dan Terbantah III.*

**13.** *Namun demikian, perlu Terbantah I sampaikan dan tegaskan bahwa SHT No. 2010/2009 merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sebagaimana diubah terakhir kali melalui Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 (“UU PTUN”). Adapun bunyi lengkap ketentuan Pasal 1 angka 9 UU PTUN adalah sebagai berikut:*

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual,

*Halaman 13 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

13. Merujuk pada ketentuan tersebut di atas, maka dapat diuraikan dengan sangat terang dan jelas bahwa SHT No. 2010/2009 telah memenuhi seluruh kriteria sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU PTUN”) agar dapat disebut atau dikategorikan sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Adapun kriteria-kriteria tersebut adalah sebagai berikut:

**a. Konkret**

Sertifikat Hak tanggungan merupakan produk konkret dari Pejabat Pemerintah/Pejabat TUN, dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional (“BPN”) Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang telah memberikan jaminan kepada Kreditor berupa hak untuk melakukan eksekusi atas Objek Hak Tanggungan apabila Debitor yang membebankan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut melakukan cidera janji/wanprestasi.

**b. Individual**

Sertifikat Hak Tanggungan tidak bersifat umum dan hanya berlaku pada objek dan nama yang tertera dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

**c. Final**

Sertifikat Hak Tanggungan bersifat final. Hal ini dikarenakan Sertifikat Hak Tanggungan bukanlah suatu dokumen prasyarat untuk diterbitkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara.

**d. Menimbulkan Akibat Hukum bagi Seseorang**

Akibat Hukum yang diperoleh seseorang berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan telah ditentukan dengan tegas dalam ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”) yang berbunyi sebagai berikut:

*Halaman 14 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



*“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”*

14. Berdasarkan kriteria-kriteria tersebut, SHT No. 2010/2009 jelas merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, merujuk pada ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 1 angka 1 UU PTUN maka Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, bukan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Adapun bunyi lengkap kedua ketentuan tersebut adalah sebagai berikut:

Pasal 47 UU PTUN:

*“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, menyelesaikan sengketa tata usaha negara”*

Pasal 1 angka 1 UU PTUN:

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

15. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah terbukti dengan sangat terang dan jelas bahwa petitum Pembantah yang meminta agar SHT No. 2010/2009 tidak memiliki kekuatan hukum apapun terhadap Pembantah tidak berdasar untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo*.

16. Hal ini disebabkan karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak memiliki kewenangan ataupun kompetensi untuk mengabulkan permohonan/petitum Pembantah. Adapun pengadilan yang memiliki kewenangan dan yurisdiksi untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan permohonan/petitum Pembantah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

17. Dengan merujuk pada uraian-uraian tersebut di atas, maka sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat menerima

*Halaman 15 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



eksepsi Terbantah I dan menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**C.**  
**PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN MERUPAKAN PERADILAN YANG BERWENANG UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA A QUO (EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF)**

**18.** Pembantah dalam Bantahan *a quo* menyebutkan bahwa Terbantah I beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 58, Jakarta Selatan, namun Pembantah memutuskan untuk mengajukan bantahan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Pengajuan Bantahan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak sesuai dengan asas *Actor Sequitur Forum Rei* yang diatur dalam Pasal 118 ayat (1) dan (2) *Herzien Indlandsch Regrelement* ("HIR").

**19.** Tanpa mengurangi rasa hormat kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*, ijinkanlah Terbantah I menguraikan tentang asas *Actor Sequitor Forum Rei* yang diatur dalam Pasal 118 HIR lebih lanjut.

Pasal 118 HIR ayat (1), (2) dan (3)

*"(1) Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya.*  
*(2) Jika yang digugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh penggugat. Jika yang digugat itu adalah seorang debitur utama dan seorang penanggungnya maka tanpa*

Halaman 16 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI



*mengurangi ketentuan pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijaksanaan mengadili di Indonesia", tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal debitur utama atau salah Seorang debitur utama.*

*(3) Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut."*

**20.** Menurut ketentuan di atas, suatu gugatan/bantahan diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tergugat/terbantah berdomisili (Pasal 118 ayat (1) dan ayat (2) HIR). Apabila tidak diketahui domisili tergugat/terbantah dan jika tuntutan tersebut terkait dengan barang tetap, gugatan/bantahan diajukan kepada pengadilan negeri yang terletak di dalamnya barang tersebut (Pasal 118 ayat (3) HIR).

**21.** Dalam perkara *a quo*, Terbantah I berdomisili di Jakarta Selatan. Oleh karena itu, mengacu pada ketentuan tersebut di atas, sudah seharusnya Pembantah mengajukan Bantahan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

**22.** Secara terang dan jelas, serta berdasarkan hukum bahwa Pembantah telah gagal memenuhi ketentuan formil yang diatur dalam Pasal 118 ayat (1), (2) dan (3) HIR.

**23.** Dengan demikian, dengan gagalnya dipenuhi ketentuan formil oleh Pembantah, sudah selayaknya Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa Bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima.

**D.**

**BANTAHAN YANG DIAJUKAN OLEH PEMBANTAH KURANG PIHAK**

*Halaman 17 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



(PLURUS LITIS CONSORTIUM)

**24.** *Majelis Hakim yang terhormat, Terbantah I sebelumnya telah menyatakan keberatannya kepada petitum Pembantah yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan salah satu SHT, yaitu SHT No. 2010/2009 jo. APHT No. 17/2009 jo. SKMHT No. 62/2009 tidak mempunyai kekuatan hukum apapun terhadap tanah milik Pembantah.*

**25.** *Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, permohonan Pembantah ini, apabila dikabulkan oleh Majelis Hakim perkara, secara langsung akan menyebabkan SHT No. 2010/2009 jo. APHT No. 17/2009 jo. SKMHT No. 62/2009 menjadi tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat dan hal ini sangat merugikan Terbantah I yang saat ini sudah tidak mendapatkan apa yang menjadi haknya dari Terbantah II dan Terbantah III.*

**26.** *Selain dirugikannya Terbantah I, perlu Terbantah I tegaskan bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat kemudian menyatakan bahwa surat-surat tersebut di atas menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Pembantah, maka institusi dan pejabat terkait yang menerbitkan keseluruhan dokumen tersebut di atas harus melakukan pencoretan/penghapusan dalam buku registrasinya.*

**27.** *Adapun institusi dan pejabat yang terkait dalam menerbitkan keseluruhan dokumen tersebut di atas adalah:*

**27.1** *Badan Pertanahan Nasional, yang menerbitkan SHT No. 2010/2009;*

**27.2** *Sulistyaningsih, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menerbitkan SKMHT No. 62/2009;*

**27.3** *Raden Suryawan Budi Prasetyanto, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menerbitkan APHT No. 17/2009;*

**28.** *Sebagaimana diketahui bahwa Para Terbantah dalam perkara a quo tidak mempunyai kapasitas dan kualitas sebagai pihak yang dapat melakukan pembatalan ataupun pencoretan terhadap sertifikat dan akta-akta hak tanggungan tersebut di atas. Pihak yang berhak, memiliki kapasitas dan kualitas untuk melakukan pembatalan ataupun pencoretan keseluruhan*

Halaman 18 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI



dokumen tersebut di atas adalah pihak-pihak yang Terbantah I sebutkan pada poin sebelumnya.

**29.** Sangat disayangkan, sebagai pihak yang berhak dan bebas untuk menentukan siapa yang digugat dan dibantah, Pembantah terbukti telah gagal memenuhi syarat formil dalam sebuah gugatan/bantahan, yaitu mengikutsertakan seluruh pihak yang terkait dan berkepentingan, baik perannya dalam sengketa tersebut adalah sedikit atau banyak guna mencerahkan dan membuktikan kepada Majelis Hakim Yang Mulia bahwa gugatannya sempurna sehingga menciptakan perkara a quo jelas dan tanpa cacat sedikit pun;

**30.** Peran BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat selaku penerbit Sertifikat Hak Tanggungan dalam perkara a quo tidak dapat dianggap remeh, karena terbukti sangat signifikan terutama jika Pembantah ingin membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Penjualan Barang Dimuka Umum), tertanggal 13 Februari 2019 yang dilakukan Terbantah IV, karena dasar dilakukannya lelang tersebut adalah 3 (tiga) buah Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat;

**31.** Peran pihak-pihak selaku PPAT yang menerbitkan SKMHT dan APHT tidak kalah penting dibandingkan dengan BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat. Apabila PPAT diikutsertakan dalam Bantahan a quo, maka informasi yang diperoleh Majelis Hakim yang terhormat akan menjadi semakin terang dan benderang terkait fakta apakah Pembantah dengan penuh kesadaran telah menyetujui Objek Perkara dijadikan jaminan oleh Terbantah II dan Terbantah III atas Perjanjian Kredit yang dibuat dengan Terbantah I.

**32.** Terkait adanya kelalaian oleh Pembantah yang tidak mengikutsertakan BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat yang menerbitkan SHT dan PPAT yang menerbitkan SKMHT dan APHT dalam perkara a quo, maka Pembantah kembali mengutip pendapat Ahli Hukum Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 112 dan 113, yang menyatakan:

*"3. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)*

Halaman 19 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI



*Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai Pembantah atau yang ditarik sebagai tergugat:*

- *Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Pembantah ditarik tergugat.*
- *Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.*

*Salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/PDT/1984 menyatakan judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I."*

**33.** Adapun konsekuensi hukum dari bantahan yang kurang pihak adalah bantahan tersebut wajib untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara. Hal ini sesuai dengan tatanan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana Majelis hakim yang terhormat dapat ditemui melalui putusan-putusan sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975:

*"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima"*

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985:

*"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985:

*"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak"*

*Halaman 20 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 200.K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990. Majelis: M. Yahya Adiwimarta, S.H. (Ketua), Djazuli Bchar, S.H., dan Ny. Dora Sasongko Kartono, S.H., yang pada intinya menyatakan:

“Dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini, oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima”

e. Putusan MA No. 2752 K/Pdt/1983 tertanggal 12 Desember 1948, yang pada intinya menyatakan:

“Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh tergugat. Tergugat memperoleh tanah sah berdasar Surat Penyerahan Tanah (SPT) No. SHPT 554/12/58, tanggal 16-12-1959 yang dikeluarkan Penguasa Perang Daswati I SUMUT atas persil No. 585; Semula yang memperoleh dari penguasa perang adalah J. B dan mengalihkan kepada B.S., kemudian tergugat memperolehnya dari B.S. dengan membayar ganti rugi berdasarkan Surat Ganti Rugi 10-3-1972. Memperhatikan fakta-fakta tersebut MA berpendapat, supaya gugatan tidak mengandung cacat Plurium Litis Consortium, Pembantah harus menarik J.B dan B.S sebagai tergugat.”

34. Berdasarkan argumentasi, opini dari Ahli Hukum serta didukung oleh yurisprudensi di atas, Terbantah I memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan Bantahan a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

**E.**

**BANTAHAN PEMBANTAH TIDAK TERANG ATAU ISINYA TIDAK JELAS  
(OBSCUUR LIBEL)**

35. Dengan ini Terbantah I juga mengajukan eksepsi bahwa Bantahan yang diajukan Pembantah tidak terang atau isinya tidak jelas, dengan alasan-

*Halaman 21 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



alasan sebagai berikut: 1) Bantahan Pembantah tidak memiliki dasar hukum dan dasar fakta yang tepat, 2) Bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak sesuai dengan dasar hukum yang diatur dalam pasal 207 HIR, 3) posita Bantahan tidak memiliki kesesuaian dengan petitum yang dimintakan Pembantah dan 4) Pembantah adalah Pembantah beriktikad buruk karena telah mencantumkan dalil yang keliru/tidak sesuai dengan fakta sebenarnya. Adapun uraian lebih lanjut mengenai alasan-alasan tersebut adalah sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

**BANTAHAN PEMBANTAH TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM DAN DASAR FAKTA YANG TEPAT**

**36.** *Majelis Hakim yang terhormat, Pembantah dalam Bantahannya mempermasalahkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (penjualan barang di muka umum) terhadap SHT No. 2010/2009 jo. APHT No. 17/2009 jo. SKMHT No. 62/2009 yang dilakukan oleh Terbantah I melalui Terbantah IV, dengan dalil sebagai berikut:*

*“Dalam melakukan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut, dengan sengaja Terbantah I, dan Terbantah IV tidak melalui (fiat) pengadilan negeri setempat, dan terkesan sembunyi-sembunyi dengan tidak melakukan pemberitahuan baik secara tertulis dan atau melalui Koran setempat, kepada Pembantah sebagai pemilik sah tanah tersebut di atas, perbuatan tersebut telah melanggar dan bertentangan dengan Pasal 14 ayat (2), ayat (3) dan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah jo. Pasal 224 HIR jo. Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang...”*

**37.** *Terlihat jelas bahwa tidak ada kesesuaian antara fakta dan dasar hukum yang digunakan oleh Pembantah dalam mendalilkan Bantahannya.*

**38.** *Kalaupun Pembantah hendak menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi cacat hukum karena tidak melalui pengadilan negeri setempat (quod non), maka Terbantah I sungguh-sungguh menyarankan Pembantah untuk mencermati ketentuan peraturan perundang-undangan dan dokumen-*

*Halaman 22 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



dokumen yang digunakan dalam pengikatan jaminan atas Objek Perkara a quo.

39. Majelis Hakim yang terhormat, Terbantah I merasa bahwa patut dan layak kiranya Pembantah untuk kembali membuka dan mencermati isi ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi 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.”

40. Pembantah juga seharusnya “sudi” untuk meluangkan waktunya dalam mencermati ketentuan Pasal 2.4 APHT No. 17/2009 jo. Pasal 2.4 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 49/2010 tanggal 1 November 2010 (“APHT No. 49/2010”) jo. Pasal 2.5 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 71/2017 tanggal 9 Juni 2017 (“APHT No. 71/2017”):

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, dan cara, dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani, dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat

Halaman 23 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI



Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

41. Lebih lanjut lagi, andai saja Pembantah berkenan untuk merujuk kepada dokumen yang ditandatangani sendiri, yaitu SKMHT No. 32/2009 jo. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 28 tanggal 4 Oktober 2010 (“SKMHT No. 28/2010”) jo. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 53 tanggal 19 Mei 2017 (“SKMHT No. 53/2017”), yang memuat ketentuan mengenai janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa (in casu Pembantah), yang berbunyi:

“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.”

42. Sebagai informasi bagi Majelis Hakim yang terhormat, penandatanganan SKMHT No. 32/2009, SKMHT No. 28/2010, SKMHT No. 53/2017 oleh Pembantah merupakan bukti nyata bahwa Pembantah pernah melakukan hubungan hukum secara sadar dengan Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III. Konsekuensi dari hal ini adalah dalil Pembantah pada Poin 3.1 Bantahan Pembantah merupakan dalil yang tidak sesuai dengan fakta sekaligus membuktikan bahwa Pembantah merupakan Pembantah yang beritikad buruk.

43. Berdasarkan uraian di atas, terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa dalil Pembantah yang menyatakan bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan sesuai dengan Risalah Lelang No. 88/29/2019 tanggal 13 Februari 2019 cacat hukum karena tidak dilaksanakan melalui pengadilan negeri setempat tidak didukung dengan penggunaan ketentuan hukum yang tepat dan cermat.

44. Hal ini secara jelas terlihat dari persesuaian antara ketentuan UU Hak Tanggungan, SHT, APHT, dan bahkan SKMHT yang ditandatangani sendiri oleh Pembantah sebagai dasar pengikatan jaminan atas Objek Perkara, yang seluruhnya secara tegas menentukan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan (in casu Terbantah I) untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian dalam hal Debitor tidak memenuhi kewajibannya.

Halaman 24 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI



45. Dengan demikian, dalil Pembantah terbukti tidak bersesuaian dengan fakta dan ketentuan hukum yang mengatur pelaksanaan lelang, sehingga Bantahan tersebut tidak jelas (kabur) dan harus dinyatakan cacat formil dan tidak dapat diterima.

46. Mengutip pendapat ahli M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, halaman 515, gugatan yang obscur libel adalah gugatan yang:

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

47. Mengingat dalil Pembantah mengenai pelaksanaan lelang eksekusi cacat hukum karena tidak melalui pengadilan negeri setempat tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan pengikatan jaminan yang ada, dan dalil Pembantah mengenai pelaksanaan lelang terkesan sembunyi-sembunyi dengan tidak melakukan pemberitahuan baik secara tertulis dan atau melalui Koran setempat juga tidak sesuai dengan fakta yang ada, maka Bantahan yang diajukan oleh Pembantah adalah kabur/tidak jelas (obscur libel).

48. Berdasarkan uraian tersebut di atas, mengingat dalil-dalil dalam Bantahan Pembantah obscur libel, maka patut dan layak apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara menyatakan bahwa Bantahan Pembantah tidak dapat diterima.

**BANTAHAN YANG DIAJUKAN OLEH PEMBANTAH TIDAK SESUAI DENGAN DASAR HUKUM PENGAJUAN BANTAHAN YANG DIATUR DALAM PASAL 207 HIR**

49. Pembantah dalam Bantahan a quo pada intinya meminta dalam petitumnya agar Pembantah dianggap merupakan Pembantah beriktikad baik, meminta Pembantah dianggap merupakan pemilik sah atas SHM No. 299/Petojo Selatan, meminta agar pelaksanaan lelang tertanggal 15 Maret 2019 dianggap cacat dan batal demi hukum, serta meminta agar Sertifikat Hak

Halaman 25 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI



*Tanggungans No. 2010/2009 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 62 tertanggal 30 Juli 2009 harus dianggap tidak memiliki kekuatan hukum apapun terhadap SHM No. 299/Petojo Selatan (quod non). Hal ini tidak sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 207 HIR yang mengatur mengenai pembatasan lingkup perkara bantahan/perlawanan atau partij verzet.*

**50.** *Bunyi lengkap Pasal 207 HIR adalah sebagaimana dikutip sebagai berikut:*

“Perlawanan debitor terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada pasal 195 ayat (6); jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya. (IR. 120, 197, 206.)

(2) Kemudian perkara itu oleh ketua pada persidangan yang pertama sesudah itu, supaya diputuskan sesudah kedua belah pihak diperiksa atau dipanggil dengan sah.

(3) Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai pengadilan negeri mengambil keputusan. (Rv. 422; IR. 208, 224.)”

**51.** *Berdasarkan ketentuan tersebut, diatur lingkup perkara bantahan hanyalah terbatas pada permintaan penangguhan pelaksanaan eksekusi. Namun Pembantah melalui Bantahan a quo memintakan hal-hal di luar lingkup tersebut.*

**52.** *Lebih lanjut, halaman 101 Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II, Edisi 2007, yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung juga menyebutkan bahwa pada intinya bantahan tidak menangguhkan eksekusi (Pasal 207 (3) HIR kecuali apabila segera nampak bahwa bantahan tersebut benar dan beralasan, maka eksekusi ditangguhkan.*

*Halaman 26 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



53. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, secara jelas dan terang bahwa HIR dan dipertegas oleh Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II, bahwa lingkup perkara bantahan/perlawanan hanya sebatas pada penangguhan pelaksanaan eksekusi.

54. Namun dalam perkara a quo, Pembantah mendalilkan dan meminta dalam petitumnya agar Pembantah dianggap merupakan Pembantah beriktikad baik, meminta Pembantah dianggap merupakan pemilik sah atas SHM No. 299/Petojo Selatan, meminta agar pelaksanaan lelang tertanggal 15 Maret 2019 dianggap cacat dan batal demi hukum, serta meminta agar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2010/2009 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 62 tertanggal 30 Juli 2009 harus dianggap tidak memiliki kekuatan hukum apapun terhadap SHM No. 299/Petojo Selatan. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan formil yang diatur dalam Pasal 207 HIR dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II.

55. Selanjutnya, secara berdasarkan hukum dapat dilihat bahwa PEMBANTAH tidak memenuhi syarat formil yang diatur dalam Pasal 207 HIR dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II.

56. Dengan demikian, sudah selayaknya Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo, menyatakan bahwa Bantahan yang diajukan Pembantah tidak dapat diterima karena Pembantah gagal untuk memenuhi syarat formil tersebut.

#### **POSITA BANTAHAN TIDAK MEMILIKI KESESUAIAN DENGAN PETITUM YANG DIMINTAKAN PEMBANTAH**

57. Pembantah dalam Bantahan a quo tidak mampu untuk menguraikan sedikit pun dasar hukum dan fakta hukum yang melandasi petitum yang dimintakan. Dalam rangka terpenuhinya syarat formil, Pembantah seharusnya menguraikan dasar dan fakta hukum yang melandasi petitum yang dimintakan dalam perkara a quo.

58. Yahya Harahap di dalam Bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" (Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2004,) menjelaskan tentang adanya

*Halaman 27 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



cacat-cacat formil dalam gugatan yang membuat petitum tidak memenuhi syarat, yaitu:

1. petitum bersifat umum;
2. Petitum tuntutan ganti rugi tetapi tidak dirinci;
3. Petitum yang bersifat negatif, tidak dapat dikabulkan;
4. Petitum tidak sejalan dengan dalil gugatan.

**59.** Pembantah pada bagian Petitum Dalam Provisi, serta bagian Dalam Pokok Perkara Bantahan *a quo*, disebutkan petitum tanpa adanya posita yang jelas;

**60.** Tiba-tiba, pada bagian petitum Dalam Provisi yang dimohonkan Pembantah, dimintakan bahwa status SHM No. 299/Petojo Selatan dalam keadaan *status quo* dan menghentikan proses lelang eksekusi hak tanggungan.

**61.** Di samping itu, Pembantah juga menyebutkan dalam angka 2 petitum DALAM POKOK PERKARA, bahwa Pembantah harus dianggap PEMBANTAH yang baik dan benar.

**62.** Kiranya perlu disampaikan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, bahwa dalam posita tidak pernah diuraikan dasar hukum dan dasar fakta yang melandasi atau setidaknya tidaknya terkait dengan petitum Pembantah yang memintakan agar dianggap sebagai Pembantah yang baik dan benar. Hal ini menunjukkan kegagalan Pembantah untuk menyampaikan posita dan petitum yang bersesuaian.

**63.** Kegagalan Pembantah untuk menyampaikan petitum dan posita yang bersesuaian juga dapat dilihat pada angka 3 petitum primer Bantahan *a quo*. Pembantah menyebutkan bahwa seharusnya Pembantah adalah pemilik sah atas tanah sesuai dengan SHM No. 299/Petojo Selatan, seluas 255 m<sup>2</sup>(dua ratus lima puluh lima meter persegi) tertanggal 15 Juli 1997, terletak di Jalan Kesehatan VII No. 11, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. Apabila mencermati kembali Bantahan *a quo*, dalam posita tidak pernah diuraikan oleh Pembantah mengenai sengketa atau permasalahan hukum terkait kepemilikan SHM No. 299/Petojo Selatan.

*Halaman 28 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



64. Berdasarkan uraian tersebut di atas, sangatlah beralasan hukum apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk memutuskan bahwa Bantahan yang diajukan Pembantah tidak dapat diterima dikarenakan Pembantah telah menyampaikan posita dan petitum yang tidak saling bersesuaian.

**PEMBANTAH ADALAH PEMBANTAH BERITIKAD BURUK KARENA TELAH MENCANTUMKAN DALIL YANG KELIRU/TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA SEBENARNYA**

65. *Majelis Hakim yang terhormat, walaupun Pembantah hendak menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang terkesan sembunyi-sembunyi dengan tidak melakukan pemberitahuan baik secara tertulis dan atau melalui Koran setempat (quod non), maka anggapan tersebut sangatlah keliru dan mengada-ada.*

66. *Majelis Hakim yang terhormat, merujuk pada Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("Permenkeu No. 27/2016"), Pengumuman lelang dimaknai sebagai pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.*

67. *Lebih lanjut, dalam Pasal 51 ayat (1) Permenkeu 27/2016 secara tegas juga telah diatur bahwa setiap pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.*

68. *Merujuk pada ketentuan tersebut, Terbantah I faktanya telah mengumumkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan Objek Perkara melalui Surat Kabar "Harian Terbit" tanggal 6 Februari 2019 sebagai Pengumuman Lelang Ulang atas pelaksanaan lelang tanggal 4 Januari 2019 yang diumumkan melalui surat kabar "Harian Terbit" tanggal 28 Desember 2018.*

69. *Selain mengumumkan pelaksanaan lelang tersebut kepada masyarakat umum dengan pengumuman di surat kabar, Terbantah I juga telah*

Halaman 29 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI



*memberitahukan pelaksanaan lelang tersebut kepada Terbantah II, Terbantah III, bahkan Pembantah melalui surat-surat sebagai berikut:*

- Surat Nomor 432/HS/LWOCOmmba/X/2018 tanggal 23 Oktober 2018 yang ditujukan kepada Terbantah II;
- Surat Nomor 433/HS/LWOCOmmba/X/2018 tanggal 23 Oktober 2018 yang ditujukan kepada Terbantah III;
- Surat Nomor 435/HS/LWOCOmmba/X/2018 tanggal 23 Oktober 2018 yang ditujukan kepada Pembantah;
- Surat Nomor 497/HS/LWOCOmmba/XII/2018 tanggal 21 Desember 2018 yang ditujukan kepada Terbantah II;
- Surat Nomor 498/HS/LWOCOmmba/XII/2018 tanggal 21 Desember 2018 yang ditujukan kepada Terbantah III;
- Surat Nomor 501/HS/LWOCOmmba/XII/2018 tanggal 21 Desember 2018 yang ditujukan kepada Pembantah;
- Surat Nomor 018/HS/LWOCOmmba/I/2019 tanggal 28 Januari 2019 yang ditujukan kepada Terbantah II;
- Surat Nomor 019/HS/LWOCOmmba/I/2019 tanggal 28 Januari 2019 yang ditujukan kepada Terbantah III; dan
- Surat Nomor 022/HS/LWOCOmmba/I/2019 tanggal 28 Januari 2019 yang ditujukan kepada Pembantah;
- Surat Nomor 045/HS/LWOCOmmba/III/2019 tanggal 8 Maret 2019 yang ditujukan kepada Terbantah II;
- Surat Nomor 046/HS/LWOCOmmba/III/2019 tanggal 8 Maret 2019 yang ditujukan kepada Terbantah III; dan
- Surat Nomor 049/HS/LWOCOmmba/III/2019 tanggal 8 Maret 2019 yang ditujukan kepada Pembantah.

**70.** *Berdasarkan dokumen-dokumen tersebut di atas, terbukti secara jelas dan nyata bahwa Terbantah I telah menginformasikan perihal pelaksanaan lelang Objek Perkara kepada Terbantah II, Terbantah III, dan kepada Pembantah.*

**71.** *Majelis hakim yang terhormat, menjadi sangat aneh bagi Terbantah I apabila Pembantah mengklaim bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan*

*Halaman 30 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



*Terbantah I melalui Terbantah IV “terkesan sembunyi-sembunyi dengan tidak melakukan pemberitahuan baik secara tertulis dan atau melalui Koran setempat”, padahal jelas Terbantah I telah memberitahukan perihal Pelaksanaan Lelang tersebut kepada Terbantah II, Terbantah III, Pembantah baik melalui surat dan Pengumuman di Surat Kabar “Harian Terbit”.*

**72.** Pembantah jelas merupakan Pembantah yang beritikad buruk, karena dengan sengaja mengaburkan fakta yang ada bahwa Terbantah I telah memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Pembantah dan masyarakat umum.

**73.** Pembantah bahkan tidak mampu menjelaskan dalam Bantahannya dari mana informasi mengenai pelelangan melalui internet yang akan dilaksanakan oleh Terbantah IV. (*vide* Bantahan Pembantah poin 2 halaman 2). Berdasarkan logika sederhana saja, sesungguhnya amat mungkin informasi tersebut didapatkan dari Terbantah I, namun ternyata Pembantah lebih memilih tidak mengakuinya dan beritikad buruk memberikan dalil keliru seolah-olah Terbantah I tidak menghargai asas publisitas dalam pelaksanaan lelang.

**74.** Mengutip kembali pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 60-61, sehubungan dengan *fudamentum petendi* yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memuat dua unsur:

*“Dasar Hukum (Rechtlijke Grond)*

*Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara:*

- *Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan*
- *Antara Penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.*

*Dasar Fakta (Feitelijke Grond)*

*Memuat penjelasan pernyataan mengenai:*

*Halaman 31 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



- Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat;
- Atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat.”

75. Berdasarkan uraian tersebut, Pembantah jelas telah gagal dalam mengungkapkan fakta-fakta yang secara langsung berkaitan dengan dalil Pembantah sendiri (*obscuur libel*). Bukan hanya itu, Pembantah bahkan sengaja memasukkan informasi yang keliru sehingga patut dan layak jika Pembantah dinyatakan sebagai Pembantah yang beritikad buruk dan Majelis Hakim yang terhormat sangat layak menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima.

**F.**  
**PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI SEHARUSNYA DILAKUKAN SEBELUM  
LELANG DILAKSANAKAN**

76. Permenkeu No. 27/2016 mengatur mengenai 2 (dua) mekanisme Pembatalan Lelang, yaitu:

- a. Pembatalan Lelang sebelum lelang dilakukan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan (*vide* Pasal 27 Permenkeu No. 27/2016); dan
- b. Pembatalan Lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang (*vide* Pasal 31 Permenkeu No.27/2016).

77. Diketahui bahwa faktanya Lelang Eksekusi atas SHT No. 2010/2009 jo. SHT No. 3278/2010 jo. SHT No. 1757/2017 jo. SHM No. 299/Petojo Selatan telah dilaksanakan pada 13 Februari 2019, dan Bantahan ini diajukan pada 13 Maret 2019 yang mana telah melewati proses lelang yang telah dilakukan oleh Terbantah I dan Terbantah IV;

78. Berdasarkan fakta dan ketentuan yang telah Terbantah I uraikan di atas, menjadi jelas bahwa Pembantah tidak memiliki *legal standing* untuk

*Halaman 32 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



mengajukan gugatan pembatalan lelang baik itu melalui mekanisme perlawanan dan/atau bantahan ataupun Gugatan Perdata yang pada intinya meminta pembatalan lelang setelah lelang dilaksanakan. Pembatalan lelang setelah lelang dilaksanakan menjadi kewenangan Pejabat Lelang dan bukanlah Pembantah;

Adapun dalil Pembantah untuk meminta pembatalan lelang dengan dasar Terbantah I tidak melakukan pemberitahuan lelang secara resmi, permintaan atau tuntutan pembatalan lelang tersebut dapat dilakukan sebelum Lelang Eksekusi dilakukan (*vide* Pasal 30 Permenkeu No. 27/2016);

79. Dengan demikian, Terbantah I memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat menyatakan Gugatan Pembantah tidak memiliki dasar hukum dan dinyatakan tidak dapat diterima;

## II. **DALAM POKOK PERKARA**

### G.

#### **PEMBANTAH GAGAL DALAM MENGURAIKAN PERBUATAN YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERBANTAH I**

80. *Majelis Hakim yang terhormat, sebagaimana telah Terbantah I uraikan sebelumnya, poin yang menjadi permasalahan dari Pembantah adalah sebagai berikut:*

(i) *Pembantah merasa tidak memiliki hubungan hukum dengan Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III, padahal pembebanan hak tanggungan atas Objek Perkara telah dilakukan atas pengetahuan dari Pembantah;*

(ii) *Pembantah menganggap bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Perkara cacat hukum karena tidak dilakukan atau tidak melalui (fiat) Pengadilan Negeri setempat, padahal pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Perkara telah dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku; dan*

*Halaman 33 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



(iii) Pembantah merasa tidak diberitahukan oleh Terbantah IV terkait adanya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Perkara, padahal Pembantah telah mendapatkan informasi tersebut dari Terbantah I sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

81. Ketiga permasalahan tersebut selanjutnya akan Terbantah I uji satu per satu sebagai berikut:

**PEMBANTAH MERASA TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERBANTAH I, TERBANTAH II, DAN TERBANTAH III, PADAHAL PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK PERKARA TELAH DILAKUKAN ATAS SEPENGETAHUAN DARI PEMBANTAH**

82. Pembantah jelas telah menandatangani SKMHT No. 32/2009, SKMHT No. 28/2010, dan SKMHT No. 53/2017 yang kemudian menjadi dasar untuk melakukan pembebanan hak tanggungan atas Objek Perkara sebagaimana tertuang dalam APHT No. 17/2009, APHT No. 49/2010, dan APHT No. 71/2017 dan terdaftar berdasarkan SHT No. 2010/2009, SHT No. 3278/2010, dan SHT No. 1757/2017.

83. Hal ini tidak dapat diartikan lain daripada Pembantah telah mencantumkan dalil yang tidak sesuai dengan fakta dalam Bantahannya dengan mengatakan bahwa Pembantah tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Terbantah I, Terbantah II, Dan Terbantah III. (vide Poin 3.1 Bantahan Pembantah);

84. Berdasarkan uraian di atas terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Pembantah secara sadar telah mengetahui dan "merestui" pembebanan Objek Perkara miliknya menjadi jaminan atas kewajiban Terbantah II dan Terbantah III kepada Terbantah I.

85. Dengan demikian, patut diduga apabila dalil tersebut sengaja dicantumkan oleh Pembantah untuk mengelabui Majelis Hakim pemeriksa perkara dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo sehingga patut dan layak apabila Pembantah dinyatakan sebagai Pembantah yang beritikad buruk dan Bantahan Pembantah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

Halaman 34 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI



**PEMBANTAH MENGANGGAP BAHWA PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK PERKARA CACAT HUKUM KARENA TIDAK DILAKUKAN ATAU TIDAK MELALUI (FIAT) PENGADILAN NEGERI SETEMPAT, PADAHAL PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK PERKARA TELAH DILAKUKAN SESUAI KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

**86.** *Majelis Hakim yang terhormat, sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Pembantah dalam Bantahannya mempermasalahkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (penjualan barang di muka umum) terhadap SHT No. 2010/2009 jo. APHT No. 17/2009 jo. SKMHT No. 62/2009 yang dilakukan oleh Terbantah I melalui Terbantah IV, dengan dalil sebagai berikut:*

*“Dalam melakukan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut, dengan sengaja Terbantah I, dan Terbantah IV tidak melalui (fiat) pengadilan negeri setempat, dan terkesan sembunyi-sembunyi dengan tidak melakukan pemberitahuan baik secara tertulis dan atau melalui Koran setempat, kepada Pembantah sebagai pemilik sah tanah tersebut di atas, perbuatan tersebut telah melanggar dan bertentangan dengan Pasal 14 ayat (2), ayat (3) dan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah jo. Pasal 224 HIR jo. Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang...”*

**87.** *Kalaupun Pembantah hendak menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi cacat hukum karena tidak melalui pengadilan negeri setempat (quod non), maka Terbantah I sungguh-sungguh menyarankan Pembantah untuk mencermati ketentuan peraturan perundang-undangan dan dokumen-dokumen yang digunakan dalam pengikatan jaminan atas Objek Perkara a quo.*

*Halaman 35 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



**88.** *Majelis Hakim yang terhormat, Pasal 6 UU Hak Tanggungan secara tegas mengatur 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.”*

**89.** *Ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut menjadi dasar dicantulkannya ketentuan Pasal 2.4 APHT No. 17/2009 jo. Pasal 2.4 APHT No. 49/2010 jo. Pasal 2.5 APHT No. 71/2017, yang berbunyi sebagai berikut:*

*“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, dan cara, dan syarat-syarat penjualan;*
- c. menerima uang penjualan, menandatangani, dan menyerahkan kwitansi;*
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan*
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

**90.** *Jika ditarik kebelakang, Pembantah bahkan sudah menyepakati perihal penjualan dengan mekanisme lelang yang dilakukan oleh Terbantah I melalui Terbantah IV. Hal ini dapat dilihat pada SKMHT No. 32/2009 jo. SKMHT No.*

*Halaman 36 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



28/2010 jo. SKMHT No. 53/2017, yang memuat ketentuan mengenai janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa (in casu Pembantah), yang berbunyi:

“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji”;

**91.** Berdasarkan uraian di atas, terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa dalil Pembantah yang menyatakan bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan sesuai dengan Risalah Lelang No. 88/29/2019 tanggal 13 Februari 2019 cacat hukum karena tidak dilaksanakan melalui pengadilan negeri setempat merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada.

**92.** Mekanisme parate executie yang ditempuh oleh Terbantah I dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Perkara jelas diperbolehkan berdasarkan ketentuan UU Hak Tanggungan, dokumen-dokumen SHT, dokumen-dokumen APHT, dan bahkan SKMHT yang ditandatangani sendiri oleh Pembantah sebagai dasar pengikatan jaminan atas Objek Perkara.

**93.** Seluruh ketentuan baik yang termaktub dalam UU Hak Tanggungan maupun dokumen penjaminan secara tegas menentukan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan (in casu Terbantah I) untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian dalam hal debitor tidak memenuhi kewajibannya (in casu Terbantah II dan Terbantah III).

**94.** Dengan demikian, karena pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo telah dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka menjadi tidak jelas apa hal yang dipermasalahkan oleh Pembantah dalam Bantahannya, sehingga patut dan layak jika Bantahan Pembantah tersebut ditolak untuk seluruhnya.

**PEMBANTAH MERASA TIDAK DIBERITAHUKAN OLEH TERBANTAH IV TERKAIT ADANYA PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK PERKARA, PADAHAL PEMBANTAH TELAH MENDAPATKAN INFORMASI TERSEBUT DARI TERBANTAH I SESUAI KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

Halaman 37 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI



95. Majelis Hakim yang terhormat, sebagaimana telah Terbantah I uraikan sebelumnya, apabila Pembantah hendak menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang terkesan sembunyi-sembunyi dengan tidak melakukan pemberitahuan baik secara tertulis dan atau melalui Koran setempat (quod non), maka anggapan tersebut sangatlah keliru, mengada-ada, dan tidak masuk akal.;

96. Terbantah I sejatinya sangat memahami ketentuan Pasal 1 ayat (3) Permenkeu No. 27/2016, yang mengatur bahwa Pengumuman lelang dimaknai sebagai pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

97. Lebih lanjut, dalam Pasal 51 ayat (1) Permenkeu 27/2016 secara tegas juga telah diatur bahwa setiap pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.

98. Merujuk pada ketentuan tersebut, Terbantah I faktanya telah mengumumkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan Objek Perkara melalui Surat Kabar "Harian Terbit" tanggal 6 Februari 2019 sebagai Pengumuman Lelang Ulang atas pelaksanaan lelang tanggal 4 Januari 2019 yang diumumkan melalui surat kabar "Harian Terbit" tanggal 28 Desember 2018.

99. Selain mengumumkan pelaksanaan lelang tersebut kepada masyarakat umum dengan pengumuman di surat kabar, Terbantah I juga telah memberitahukan pelaksanaan lelang tersebut kepada Terbantah II, Terbantah III, bahkan Pembantah melalui surat-surat sebagai berikut:

- Surat Nomor 432/HS/LWOCCommba/X/2018 tanggal 23 Oktober 2018 yang ditujukan kepada Terbantah II;
- Surat Nomor 433/HS/LWOCCommba/X/2018 tanggal 23 Oktober 2018 yang ditujukan kepada Terbantah III;
- Surat Nomor 435/HS/LWOCCommba/X/2018 tanggal 23 Oktober 2018 yang ditujukan kepada Pembantah;
- Surat Nomor 497/HS/LWOCCommba/XII/2018 tanggal 21 Desember 2018 yang ditujukan kepada Terbantah II;

*Halaman 38 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



- Surat Nomor 498/HS/LWOComma/XII/2018 tanggal 21 Desember 2018 yang ditujukan kepada Terbantah III;
- Surat Nomor 501/HS/LWOComma/XII/2018 tanggal 21 Desember 2018 yang ditujukan kepada Pembantah;
- Surat Nomor 018/HS/LWOComma/I/2018 tanggal 28 Januari 2019 yang ditujukan kepada Terbantah II;
- Surat Nomor 019/HS/LWOComma/I/2019 tanggal 28 Januari 2019 yang ditujukan kepada Terbantah III; dan
- Surat Nomor 022/HS/LWOComma/I/2019 tanggal 28 Januari 2019 yang ditujukan kepada Pembantah;
- Surat Nomor 045/HS/LWOComma/III/2019 tanggal 8 Maret 2019 yang ditujukan kepada Terbantah II;
- Surat Nomor 046/HS/LWOComma/III/2019 tanggal 8 Maret 2019 yang ditujukan kepada Terbantah III; dan
- Surat Nomor 049/HS/LWOComma/III/2019 tanggal 8 Maret 2019 yang ditujukan kepada Pembantah.

**100.** Berdasarkan dokumen-dokumen tersebut di atas, terbukti secara jelas dan nyata bahwa Terbantah I telah menjunjung tinggi asas publisitas dengan menginformasikan perihal pelaksanaan lelang Objek Perkara kepada Terbantah II, Terbantah III, dan kepada Pembantah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**101.** Majelis hakim yang terhormat, menjadi sangat aneh bagi TERBANTAH I apabila Pembantah mengklaim bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan Terbantah I melalui Terbantah IV “terkesan sembunyi-sembunyi dengan tidak melakukan pemberitahuan baik secara tertulis dan atau melalui Koran setempat”, padahal jelas Terbantah I telah memberitahukan perihal Pelaksanaan Lelang tersebut kepada Terbantah II, Terbantah III, Pembantah baik melalui surat dan masyarakat luas melalui Pengumuman di Surat Kabar “*Harian Terbit*”.

**102.** Upaya “*playing victim*” dari Pembantah yang menggambarkan seolah-olah ada konspirasi jahat untuk menutup pelaksanaan lelang Objek Perkara tentu keliru dan sangat mencerminkan peran Pembantah sebagai Pembantah yang beritikad buruk dalam perkara *a quo*.

Halaman 39 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI



**103.** Pembantah bahkan tidak mampu menjelaskan dalam Bantahannya dari mana informasi mengenai pelelangan melalui internet yang akan dilaksanakan oleh Terbantah IV. (*vide* Bantahan Pembantah poin 2 halaman 2)

**104.** Padahal menurut logika yang amat sederhana, sesungguhnya amat mungkin informasi tersebut didapatkan dari Terbantah I, namun ternyata Pembantah lebih memilih tidak mengakuinya dan beritikad buruk memberikan dalil keliru seolah-olah Terbantah I tidak menghargai asas publisitas dalam pelaksanaan lelang.

**105.** Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa pemberitahuan terkait pelaksanaan lelang Objek Perkara telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Bantahan Pembantah layak untuk ditolak secara keseluruhan.

**H.**

**BANTAHAN YANG DIAJUKAN OLEH PEMBANTAH TIDAK SESUAI DENGAN  
DASAR HUKUM PENGAJUAN BANTAHAN YANG DIATUR DALAM PASAL 207  
HIR**

**106.** Pembantah dalam Bantahan a quo pada intinya meminta dalam petitumnya agar Pembantah dianggap merupakan Pembantah beritikad baik, meminta Pembantah dianggap merupakan pemilik sah atas SHM No. 299/Petojo Selatan, meminta agar pelaksanaan lelang tertanggal 15 Maret 2019 dianggap cacat dan batal demi hukum, serta meminta agar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2010/2009 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 62 tertanggal 30 Juli 2009 harus dianggap tidak memiliki kekuatan hukum apapun terhadap SHM No. 299/Petojo Selatan (*quod non*). Hal ini tidak sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 207 HIR yang mengatur mengenai pembatasan lingkup perkara bantahan/perlawanan atau partij verzet.

**107.** Berdasarkan ketentuan Pasal 207 HIR, diatur lingkup perkara bantahan hanyalah terbatas pada permintaan penangguhan pelaksanaan eksekusi.

*Halaman 40 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



*Namun Pembantah melalui Bantahan a quo memintakan hal-hal di luar lingkup tersebut.*

**108.** *Ketentuan tersebut juga telah dipertegas dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II, Edisi 2007, yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung juga menyebutkan pada intinya bahwa bantahan ini pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi (Pasal 207 (3) HIR), kecuali apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, maka eksekusi ditangguhkan.*

**109.** *Berdasarkan Pasal 207 HIR dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II secara jelas dan terang diatur bahwa lingkup perkara bantahan/perlawanan hanya sebatas pada permintaan untuk penangguhan pelaksanaan eksekusi.*

**110.** *Namun dalam perkara a quo, Pembantah mendalilkan dan meminta dalam petitumnya agar Pembantah dianggap merupakan Pembantah beriktikad baik, meminta Pembantah dianggap merupakan pemilik sah atas SHM No. 299/Petojo Selatan, meminta agar pelaksanaan lelang tertanggal 15 Maret 2019 dianggap cacat dan batal demi hukum, serta meminta agar Sertifikat Hak Tanggungan No. 2010/2009 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 jo. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 62 tertanggal 30 Juli 2009 harus dianggap tidak memiliki kekuatan hukum apapun terhadap SHM No. 299/Petojo Selatan. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 207 HIR dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II.*

**111.** *Oleh karena itu, sudah selayaknya Majelis Hakim menghiraukan permintaan-permintaan tersebut karena tidak sesuai dengan koridor yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan. Dengan demikian, sudah selayaknya Majelis Hakim memeriksa perkara untuk menolak Bantahan a quo.*

**I.**  
**TERBANTAH I ADALAH PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG SAH DAN  
BERITIKAD BAIK**



**112.** Sebagaimana yang Terbantah I sampaikan dalam kronologi perkara a quo bahwa di antara Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III telah dibuat dan ditandatangani akta Perjanjian Kredit sebagai berikut:

- Akta Perjanjian Kredit No. 55 tanggal 30 Juli 2009 yang telah beberapa kali di ubah sebagaimana perubahan terakhir dalam Akta Perubahan ke 28; dan
- Akta Perjanjian Kredit No. 20 tanggal 4 Oktober 2010, dan telah diubah beberapa kali sebagaimana perubahan terakhir dengan Perubahan ke 18.

**113.** Dalam Perjanjian Kredit telah diberikan jaminan-jaminan, yang salah satunya berupa SHM No. 299/Petojo Selatan atas nama Nyonya Zubaidah (Pembantah), yang telah dibebankan Hak Tanggungan sebagai berikut:

- Hak Tanggungan Peringkat I, yang tercatat dengan SHT No. 2010/2009 jo. APHT No. 17/2009 jo. SKMHT No. 32/2009;
- Hak Tanggungan Peringkat II, yang tercatat dengan SHT No. 3278/2010 jo. APHT No. 49/2010 jo. SKMHT No. 28/2010; dan
- Hak Tanggungan Peringkat III, yang tercatat dengan SHT No. 1757/2017 jo. APHT No. 71/2017 jo. SKMHT No. 53/2017.

**114.** Berdasarkan Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta Pemberian Hak Tanggungan kemudian didaftarkan kepada Kantor Pertanahan dan kemudian Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (*vide* Pasal 14 UU Hak Tanggungan);

**115.** Merujuk pada APHT No. 17/2009 yang melekat pada SHT No. 2010/2009 serta SKMHT No. 32/2009, diketahui bahwa sejak awal pembebanan Hak Tanggungan tersebut Pada Kenyataannya Telah Diketahui Dan Direstui Oleh Pembantah Sendiri.

**116.** Hal ini terlihat dengan jelas dari informasi yang terdapat dalam APHT No. 17/2009 yang menyebutkan bahwa Pembantah telah memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas Objek Perkara terkait dengan Perjanjian Kredit yang dibuat antara Terbantah II dan Terbantah III dengan Terbantah I melalui SKMHT No. 32/2009.

*Halaman 42 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



117. Dengan demikian, terlihat dengan jelas bahwa dalil Pembantah yang menggambarkan seolah-olah informasi pelaksanaan lelang tertutup dan Pembantah mendapatkan sumber informasi yang tidak jelas asal muasal nya (*vide* Bantahan Pembantah poin 2 halaman 2) Merupakan Sebuah Drama Dan Kebohongan Besar Yang Disusun Oleh Pembantah Dalam Bantahannya.

118. Merujuk pada fakta tersebut di atas yang menerangkan bahwa Terbantah I sebagai pemegang objek jaminan telah memenuhi ketentuan Pasal 10 ayat 3 *jo.* Pasal 14 UU Hak Tanggungan, maka terbukti dengan sempurna bahwa Terbantah I adalah pemegang Hak Tanggungan yang sah sehingga Pembantah demi hukum harus dianggap sebagai pemegang jaminan yang beritikad baik.

119. Selain itu, merujuk pada fakta bahwa Pembantah telah mencoba menyusun suatu kebohongan besar dalam gugatannya, maka Pembantah harus dinyatakan sebagai Pembantah yang memiliki itikad buruk.

120. SEMA No. 07 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Bagian VIII, berbunyi sebagai berikut:

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

121. Berdasarkan uraian yang Terbantah I jelaskan di atas, maka kami Mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia dapat menyatakan Terbantah I sebagai pemegang hak tanggungan yang beritikad baik atas SHM No. 299/Petojo Selatan (*in casu* Objek Perkara) dan menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya;

**J.**

**PEMBERITAHUAN LELANG EKSEKUSI TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERMENKEU NO. 27/2016**

122. Majelis Hakim yang Terhormat, Lelang Eksekusi yang dilakukan oleh Terbantah I telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada

*Halaman 43 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



Permenkeu No. 27/2016, yang mana Terbantah I telah memenuhi prosedur-prosedur pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam ketentuan Permenkeu No. 27/2016;

**123.** Terbantah I telah memberitahukan Lelang Eksekusi ini kepada Debitor (*in casu* Terbantah II dan Terbantah III) dan kepada Pembantah dengan surat-surat pemberitahuan sebagai berikut:

- Surat Nomor 432/HS/LWOComma/X/2018 tanggal 23 Oktober 2018 yang ditujukan kepada Terbantah II;
- Surat Nomor 433/HS/LWOComma/X/2018 tanggal 23 Oktober 2018 yang ditujukan kepada Terbantah III;
- Surat Nomor 435/HS/LWOComma/X/2018 tanggal 23 Oktober 2018 yang ditujukan kepada Pembantah;
- Surat Nomor 497/HS/LWOComma/XII/2018 tanggal 21 Desember 2018 yang ditujukan kepada Terbantah II;
- Surat Nomor 498/HS/LWOComma/XII/2018 tanggal 21 Desember 2018 yang ditujukan kepada Terbantah III;
- Surat Nomor 501/HS/LWOComma/XII/2018 tanggal 21 Desember 2018 yang ditujukan kepada Pembantah;
- Surat Nomor 018/HS/LWOComma/I/2018 tanggal 28 Januari 2019 yang ditujukan kepada Terbantah II;
- Surat Nomor 019/HS/LWOComma/I/2019 tanggal 28 Januari 2019 yang ditujukan kepada Terbantah III; dan
- Surat Nomor 022/HS/LWOComma/I/2019 tanggal 28 Januari 2019 yang ditujukan kepada Pembantah;
- Surat Nomor 045/HS/LWOComma/III/2019 tanggal 8 Maret 2019 yang ditujukan kepada Terbantah II;
- Surat Nomor 046/HS/LWOComma/III/2019 tanggal 8 Maret 2019 yang ditujukan kepada Terbantah III; dan
- Surat Nomor 049/HS/LWOComma/III/2019 tanggal 8 Maret 2019 yang ditujukan kepada Pembantah.

**124.** Rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi ini juga telah diumumkan oleh Terbantah I melalui Surat Kabar/Harian Nasional yaitu "Harian Terbit"

*Halaman 44 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



tertanggal 06 Februari 2019 sebagai Pengumuman Lelang Ulang atas pelaksanaan lelang tanggal 4 Januari 2019 yang diumumkan melalui surat kabar "Harian Terbit" tanggal 28 Desember 2018;

**125.** Fakta-fakta yang Terbantah I uraikan di atas, telah memperlihatkan bahwa Terbantah I nyatanya telah mematuhi segala ketentuan mengenai pemberitahuan lelang yang diatur pada Permenkeu No. 27/2016 sehingga Bantahan Pembantah patut dan layak untuk ditolak secara keseluruhan.

**K.**  
**SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN MEMILIKI KEKUATAN EKSEKUSI SAMA  
DENGAN PUTUSAN PENGADILAN**

**126.** Perlu Terbantah I tegaskan dalam Jawaban ini dan juga sebagai tambahan pengetahuan untuk Pembantah bahwa Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan *parate eksekusi*, artinya bukan saja pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang Debitor dalam hal Debitor cidera janji;

**127.** Sebagai pemegang Hak Tanggungan, Terbantah I memiliki hak untuk melakukan Lelang Eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan milik Pembantah berdasarkan SHT No. 2010/2009 jo. SHT No. 3278/2010 jo. SHT No. 1757/2017 jo. SHM No. 299/Petojo Selatan, di mana Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat titel eksekutorial dan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

**128.** Terlebih lagi, sebelum melaksanakan lelang eksekusi, Terbantah I dengan beritikad baik telah menegur Terbantah II dan Terbantah III untuk

*Halaman 45 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



melakukan kewajibannya sebagaimana terbukti dari surat-surat somasi sebagai berikut:

PT Kalpataru Investama (in casu Terbantah II)

- a) Surat Teguran I No. 148/SK/J6CB-ARN/X/2017 tanggal 31 Oktober 2017;
- b) Surat Teguran II No. 053/SK/J6CB-ARN/XI/2017 tanggal 16 November 2017; dan
- c) Surat Teguran III No. 009/SK/J6CB-ARN/II/2018 tanggal 27 Februari 2018.

PT Prima Cable Indo (in casu Terbantah III)

- a) Surat Teguran I No. 209/LWOR/HS/IV/2018 tanggal 26 April 2018;
- b) Surat Teguran II No. 226/LWOR/HS/V/2018 tanggal 14 Mei 2018; dan
- c) Surat Teguran III No.253/LWOR/HS/IV/2018 tanggal 22 Mei 2018.

**129.** Namun demikian, sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam surat-surat somasi tersebut, Terbantah II dan Terbantah III tetap tidak melakukan kewajibannya. Oleh karena itu, Terbantah I menyatakan Terbantah II dan Terbantah III telah melakukan cidera janji/wanprestasi sebagaimana terbukti dalam Surat No. 178/LWOR/HS/IV/2018 tanggal 2 April 2018 dan Surat No. 275/HS/LWOR/VI/2018 tanggal 4 Juni 2018.

**130.** Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Terbantah I selaku pemegang Hak Tanggungan yang sah atas Objek Gugatan memiliki hak untuk melakukan eksekusi atas Objek Gugatan yang sudah diikat dengan Hak Tanggungan baik melalui penetapan pengadilan ataupun secara mandiri (*Parate Executie*) mengingat Sertifikat Hak Tanggungan memiliki irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

**131.** Dengan adanya irah-irah tersebut di atas, maka Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*vide* Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan). Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yang telah dibebankan dengan sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat sesuai dengan

*Halaman 46 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kreditor dapat melakukan eksekusi atas Objek Hak Tanggungan tersebut tanpa melalui penetapan pengadilan (*Parate Executie*).

Adapun bunyi lengkap ketentuan Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan:

- 1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
  1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari para kreditor-kreditornya.

132. Bahkan sebelum adanya UU Hak Tanggungan, pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan tanpa melalui penetapan pengadilan juga sudah diakui sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 224 HIR, yang berbunyi sebagai berikut:

*"Surat asli dari pada surat hipotek dan surat hutang yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "Atas nama Undang-undang" berkekuatan sama dengan putusan*

*Halaman 47 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



*hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini..”*

**133.** Pelaksanaan *Parate Executie* juga sejalan dengan pendapat ahli Prof Dr. ST Remy Sjahdeni, S.H. dalam bukunya berjudul Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan halaman 46 yang menjelaskan:

*“Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”*

**134.** Berdasarkan uraian yang Terbantah I jelaskan di atas, maka tindakan Terbantah I yang melakukan lelang eksekusi terhadap Objek Gugatan melalui bantuan Terbantah IV tanpa penetapan pengadilan adalah sah dan berlandaskan hukum sehingga patut dilindungi oleh undang-undang dan bantahan Pembantah yang menyalahkan hal tersebut patut dan layak untuk ditolak oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara.

L.

**PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*)  
DARI PEMBANTAH PATUT UNTUK DITOLAK**

**135.** Majelis Hakim yang kami hormati, petitum mengenai putusan provisionil dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari PEMBANTAH tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu:

**a) Pasal 180 ayat (1) HIR menyatakan dengan tegas :**

*“Biarpun orang membantah putusan hakim Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan*

*Halaman 48 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



*yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan dahulu tuntutan dahulu, lagi pula didalam perselisihan tentang hak milik.”*

**b) Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil :**

*“Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:*

**a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik, atau surat tulisan tangan (hadschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;**

**b. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.”**

**c) SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil:**

*“Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) tersebut.”*

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa permintaan putusan provisional dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus memenuhi setidaknya-tidaknya syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Didasarkan kepada bukti autentik; dan
- b. Didasarkan kepada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

*Halaman 49 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



**136.** Pada kenyataannya, seluruh syarat-syarat di atas sama sekali tidak dipenuhi dalam perkara ini, karena:

a. Permintaan putusan provisionil dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Pembantah sama sekali tidak didasarkan kepada bukti autentik. Bahkan Pembantah sama sekali tidak mampu mengajukan ataupun menunjukkan bukti apapun yang dapat mendukung dalil-dalinya sendiri;

b. Permintaan putusan provisionil dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Pembantah tidak didasarkan kepada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

**137.** Selain itu sebagaimana telah dijelaskan pada bagian sebelumnya, terbukti dengan tegas bahwa Terbantah I tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun kepada Pembantah, oleh karena itu tidak terdapat alasan atau dasar apapun untuk mengabulkan permintaan putusan provisionil dan putusan serta merta yang diajukan oleh Pembantah;

Lagi pula, Gugatan Pembantah hanya dilandaskan berdasarkan asumsi bahwa lelang eksekusi dilakukan tanpa adanya pengumuman, bukan berdasarkan bukti surat autentik.

**138.** Oleh karena itu, maka telah terbukti bahwa permintaan putusan provisionil dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari Pembantah adalah tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, Terbantah I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak permintaan putusan provisional dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari Pembantah serta menolak seluruh Bantahan yang diajukan oleh Pembantah dalam perkara ini.

**M.  
PETITUM**

Berdasarkan uraian mengenai argumentasi hukum, opini Ahli Hukum dan Yurisprudensi sebagaimana dikemukakan di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara ini untuk menolak atau

*Halaman 50 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat menerima Bantahan Pembantah dengan mengeluarkan putusan yang menyatakan:

**Dalam Eksepsi**

1. Menerima Eksepsi Terbantah I untuk keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak memiliki wewenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak memiliki yurisdiksi untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;
4. Menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*).

**Dalam Provisi**

Menolak Permohonan Provisi Pembantah untuk keseluruhan.

**Dalam Pokok Perkara**

Menolak Bantahan Pembantah untuk keseluruhan;

**ATAU**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Jawaban Terbantah IV:**

- A. Bahwa Terbantah IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pembantah dalam bantahannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
- B. Bahwa obyek sengketa dalam perkara aquo adalah SHM Nomor 299/Petojo Selatan seluas 255 m<sup>2</sup> a.n. Pembantah, yang untuk selanjutnya disebut obyek sengketa;
- C. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa dalam perkara aquo, dilakukan berdasarkan Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1909:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Saatsblad 1941:3 (selanjutnya disebut Undang-Undang Lelang) jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang);



D. Bahwa Pokok permasalahan dalam bantahan Pembantah adalah terkait Pelaksanaan Lelang terhadap obyek sengketa yang menurut Pembantah merupakan perbuatan melawan hukum;

**DALAM EKSEPSI**

**A. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak.**

1. Bahwa kedudukan Terbantah IV dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara aquo hanyalah sebagai pejabat perantara penjualan lelang, yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang Terbantah I (PT.Bank CIMB Niaga) selaku Penjual/Pemohon Lelang;

2. Bahwa berdasarkan PMK Lelang apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT.Bank COMB Niaga, Tbk in casu Terbantah I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa:

(2) "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peratran perundang-undangan di budang Lelang oleh Penjual";

(3) "Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)";

3. Bahwa selain itu, Terbantah I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Terbantah IV telah membuat Surat Pernyataan Nomor 141/LE/PAS-LA/BLD/II/2019 tanggal 20 Februari 2019 yang pada intinya menyatakan bahwa PT Bank CIMB Niaga, Tbk (in casu Terbantah I) akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana dan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL Jakarta V (in casu Terbantah IV) Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditur in casu Terbantah I. sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Terbantah IV

*Halaman 52 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



sebagai pihak dalam perkara a quo dan menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

**B. Eksepsi Bantahan Obscuur Libel.**

1. Bahwa setelah Terbantah IV mencermati bantahan Pembantah dalam dalil-dalil bantahannya tidak dapat menunjukkan dasar hukum dari tindakan-tindakan yang telah dilakukan Terbantah IV yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan;

2. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No492K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 menyatakan "GUGatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima.";

3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.616K/Sip/1973 tanggal 05 Juni 1975 menyatakan " karena penggugat tidak memberikan dasar dan alasan daripada gugatannya itu, gugatan haruslah ditolak";

4. Bahwa dengan demikian, sangatlah tidak tepat apabila Terbantah IV didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum ketika melaksanakan lelang karena pelelanganyang dilakukan oleh Terbantah IV sudah sesuai dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang ada;

5. Bahwa berdaarkan alasan-alasan tersebut, telah menjadi jelas bahwa bantahan Pembantah tersebut adalah bantahan yang mengada-ada dan kabur (obscur libel), sehingga cukup beralasan jika Terbantah IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**DALAM PROVISI**

**Terbantah IV menolak dengan tegas tuntutan Pembantah yang menyatakan Putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasai (Uitvoerbaar Bij Vooraad);**

1. Bahwa pada posita bantahan angka 5 dan 6 halaman 4 dan 5 serta petitum angka 7 halaman 6.Pembantah menyatakan pada pokoknya putusan perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi;

*Halaman 53 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



2. Bahwa pada apokoknya untuk dapat dijatuhkan putusan *Uitvoerbaar bij vooraad* menurut Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisional dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terbantah IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pembantah yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terbantah IV;

Lelang terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

1. Bahwa Terbantah IV tegaskan bahwa lelang terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki ketentuan hukum yang mengikat;
2. Bahwa kapasitas Terbantah IV yang bersinggungan dengan perkara *aquo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Terbantah IV selaku Pejabat Lelang oleh karena itu, pada jawaban ini Terbantah IV akan menguraikan tindakan Terbantah IV terkait lelang yang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pembantah dalam menarik Terbantah IV dalam gugatan ini adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan melalui perantara Terbantah IV yang diantaranya terdapat obyek sengketa berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 255 m<sup>2</sup> sesuai dengan SHM Nomor 299/Petojo Selatan a.n. Nyonya Zubaidaj (in casu

*Halaman 54 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



Pembantah), yang terletak di Jl. Kesehatan VII No.11 Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

4. Bahwa obyek sengketa a quo telah dijamin oleh Terbantah II dan Terbantah III kepada Terbantah I untuk mendapatkan pinjaman kredit, namun dalam prosesnya Terbantah II dan Terbantah III tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, sehingga Terbantah I melalui perantara Terbantah IV melakukan pelelangan atas obyek sengketa tersebut;

5. Bahwa dapat Terbantah IV tegaskan bahwa lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atas obyek sengketa telah dilaksanakan sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang RL-148/29/2019 tanggal 15 Maret 2019, dengan hasil tidak ada penawaran, atau belum laku terjual;

6. Bahwa Pelaksanaan lelang tersebut, yang diperantarai oleh Pejabat Lelang dari Terbantah IV berdasarkan permintaan sdr. Haryo Suryono selaku Karyawan Pimpinan PTBank CIMB Niaga, Tbk. Melalui suratnya Nomor 140/LE/PAS-LA/BLD/II/2019 tanggal 20 Februari 2019 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang yang dilampiri dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang;

7. Bahwa setelah menerima surat tersebut, Terbantah IV melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subyek dan obyek lelang yang kemudian dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas;

8. Bahwa berdasarkan penelitian terhadap beberapa dokumen persyaratan lelang berupa:

- a. Surat Perjanjian Kredit Nomor 55 tanggal 30 Juli 2009 dan 20 tanggal 4 Oktober 2010 berikut perubahan-perubahannya;
- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tanggal 11 Agustus 2009;
- c. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2010/2008 tanggal 15 November 2009;
- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 502/X/JP/2018 tanggal 4 Oktober 2018;

Diketahui bahwa Pembantah merupakan Pemberi Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit antara Terbantah II dan Terbantah III selaku debitur dengan

*Halaman 55 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



Terbantah I selaku kreditur, dengan barang jaminan berupa obyek sengketa yang telah diikat Hak Tanggungan;

9. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Terbantah I Nomor 140/LE/PAS-LA/BLD/II/2019 tanggal 20 Februari 2019, Terbantah I telah menyatakan bahwa Terbantah II dan Terbantah III telah melakukan wanprestasi dalam membayar kewajibannya dan termasuk dalam kategori kredit bermasalah (Non Performing Loan) pada Bank;

10. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, pihak kreditor in casu Terbantah I telah memberikan surat peringatan kepada Debitor in casu Terbantah II dan Terbantah III sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu:

10.1 Surat Somasi/Teguran I dari PT.Bank CIMB Niaga,Tbk kepada Terbantah II Nomor 48/SK/J6CB-ARN/X/2017 tanggal 31 Oktober 2017 dan kepada Terbantah III Nomor 209/LWOR/HS/V/2018 tanggal 26 April 2018;

10.2 Surat Somasi/Teguran II dari PT.Bank CIMB Niaga,Tbk kepada Terbantah II Nomor 053/SK/J6CB-ARN/XI/2017 tanggal 16 November 2017 dan kepada Terbantah III Nomor 226/LWOR/HS/V/2018 tanggal 14 Mei 2018;

10.3 Surat Somasi/Teguran III dari PT.Bank CIMB Niaga,Tbk kepada Terbantah II Nomor 0009/SK/J6CB-ARN/II/2017 tanggal 27 Februari 2018 dan kepada Terbantah III Nomor 253/LWOR/HS/V/2018 tanggal 22 Mei 2018;

11. Bahwa dapat Terbantah IV jelaskan mengenai perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsbad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 yang berbunyi :”Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum didaerahnya” juncto Pasal 13 PMK Lelang yang berbunyi: ” 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 subyek dan obyek lelang”;

12. Bahwa permohonan pelelangan yang diajukan oleh Terlawan I telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, sehingga Terbantah IV tidak boleh menolak

*Halaman 56 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



permohonan lelang tersebut. Oleh sebab itu, Terbantah IV menerbitkan surat penetapan hari/tanggal lelang yaitu Surat Nomor S-882/WKN.07/KNL.05/2019 tanggal 27 Februari 2019 hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang;

13. Bahwa Terbantah IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pembantah pada posita bantahan angka 3,3 pada halaman 4, yang pada intinya menyatakan bahwa Terbantah IV sama sekali tidak melakukan pemberitahuan kepada Pembantah dan atau melakukan pengumuman di surat kabar (koran), sehingga melanggar asas Publisitas, karena dalil Pembantah keliru dan sama sekali tidak beralasan hukum;

13.1 Bahwa untuk menanggapi dalil Pembantah tersebut maka perlu Terbantah IV jelaskan mengenai pengumuman Lelang sebagaimana diatur dalam PMK Lelang, sebagai berikut:

Pasal 51:

- 1). "Setiap Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual";
- 2). "Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang";

13.2 Sesuai dengan Pasal 1 angka 3 PMK Lelang, Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan;

13.3 Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta / pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual in casu Terbantah I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Surat Kabar Harian Terbit tanggal 08 Maret 2019 sebagai Pengumuman Lelang Ulang atas Pelaksanaan Lelang tanggal 13 Februari 2019 yang diumumkan melalui Surat Kabar Harian Terbit tanggal 06 Februari 2019;

13.4 Bahwa sebelum pelaksanaan lelang Terbantah I juga telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada:

*Halaman 57 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



- Pembantah dengan surat Nomor 049/HS/LWOCCommba/III/2019 tanggal 08 Maret 2019 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang;
- Terbantah II dengan surat Nomor 045/HS/LWOCCommba/III/2019 tanggal 08 Maret 2019 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang;
- Terbantah III dengan surat Nomor 046/HS/LWOCCommba/III/2019 tanggal 08 Maret 2019 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang;

13.5 Bahwa dengan demikian sesuai ketentuan yang berlaku, tidak ada kewajiban dari Terbantah IV untuk memberitahukan pelelangan kepada Pembantah, namun pihak yang wajib memberitahukan pelelangan yaitu Terbantah I selaku Penjual dan dalam perkara aquo Terbantah I sudah memberitahukan rencana pelelangan kepada Pembantah selaku pemilik obyek sengketa melalui surat No.049/HS/LWOCCommba/III/2019 tanggal 08 Maret 2019;

14. Bahwa Terbantah IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pembantah pada posita bantahan angka 3 dan 4 pada halaman 2 s.d 4 serta dalam petitum poin 4 dan 5, yang pada intinya menyatakan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan melalui perantaraan Terbantah IV tanpa penetapan pengadilan termasuk kategori perbuatan melawan hukum, karena dalil Pembantah keliru dan sama sekali tidak beralasan hukum;

14.1 Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas, perlu Terbantah IV tegaskan bahwa tata cara pelaksanaan penjualan (eksekusi) obyek Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang);

14.2 Bahwa selanjutnya dapat Terbantah IV tegaskan bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, disebutkan:

- 1). Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri,

*Halaman 58 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



Badan Lembaga, atau KOisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas Perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat, Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat;

- 2). Peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan;

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Peraturan Menteri diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, peraturan yang berlaku dan digunakan untuk eksekusi Hak Tanggungan adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur mengenai tata cara pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT dimana lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak harus melalui fiat pengadilan;

14.3 Bahwa didalam Pasal 1 angka 4 PMK Lelang telah dijelaskan mengenai

Pengertian Lelang Eksekusi yaitu:

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang Eksekusi Pengadilan;
- c. Lelang Eksekusi Pajak;
- d. Lelang Eksekusi harta pailit;
- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
- f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP);
- g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
- h. Lelang Eksekusi jaminan Fidusia;
- i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanaan dan cukai;
- j. Lelang Eksekusi barang temuan;

*Halaman 59 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



- k. Lelang Eksekusi gadai;
- l. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No,20 Tahun 2001; dan
- m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

14.4 Bahwa legalitas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT sebagaimana telah diatur dalam PMK Lelang juga diakui oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014, yaitu pada bagian Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata, yang diantaranya mengatur mengenai pengosongan eksekusi obyek Hak Tanggungan terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, yang menyebutkan bahwa apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan;

Rumusan ini merupakan revisi terhadap Hasil Rumusan Lelang Kamar Perdata tanggal 14 s/d 16 Maret 2011 pada angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang;

14.5 Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Lelang serta SEMA No.4 Tahun 2014 tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT adalah lelang eksekusi yang berdiri sendiri dan keberadaannya diakui oleh peraturan perundangan yang berlaku serta tidak perlu dipertentangkan dengan Lelang Eksekusi Pengadilan;

14.6 Bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), terdapat beberapa kelebihan pengikatan jaminan melalui lembaga hak tanggungan, yaitu sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan UUHT yang diantaranya adalah berciri mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudian dan kepastian dalam hal eksekusi atas obyek jaminan hak tanggungan diantaranya terdapat pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT dimana kreditur diberikan hak untuk

*Halaman 60 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



mengeksekusi sendiri /langsung ibyek jaminan atas kekuasaan sendiri yang dikenal sebagai parate executie;

14.7 Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, pelaksanaan lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan bukan berdasar kepada titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sehingga pelaksanaan eksekusinya harus melalui permohonan eksekusi sertipikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri, melainkan bahwa peaksanaan lelang eksekusi tersebut berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama untuk menjual obyek Hak Taggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimanadimaksud dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo.Pasal 6 UUHT serta klausul atau janji yang terdapat dalam AKta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut APHT Nomor 17/2009 tanggal 11 Agustus 2009, yang berbunyi:

“Jika Debitur memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewajiban dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari piha Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu keada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil daari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk m elunasi utang Debitur tersebut diatas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”;

*Halaman 61 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



14.8. Bahwa dicantulkannya janji-janji sdebagaimana tersebut diatas dalam APHT Nomor 17/2009 tanggal 11 Agustus 2009 memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Dengan demikian, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak Kreditur maupun Debitor sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

14.9. Bahwa karena pencantuman janji-janji dalam APHT Nomor 17/2009 tanggal 11 Agustus 2009 telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam KUHPerdara serta memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam UUHT, mak apra pihak dalam perjanjian itu wajib tunduk serta patuh terhadap isi perjanjian serta akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut;

14.10. Bahwa selain itu pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang (ex Lege) yang hanya diberikan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama yang dalam perkar aa quo adalah pihak Terbantah I;

14.11. Bahwa apabila diuraikan lebih lanjut, unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut;

1. Apabila Debitor cidera janji;
2. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
3. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
4. Syarat penjualan harus melalui pelelangan umum;
5. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;

14.12. Secara substansi, unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitor

*Halaman 62 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan;

14.13. Bahwa konsep parate executie tersebut juga dipertegas oleh Pasal 20 UUHT yang mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan, apabila dibeitr cidera janji yang dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

1. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (a).

Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obye Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 UUHT;

2. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (b);

Eksekusi atas dasar Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, Dalam hal ini berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam sertipikat Hak Tanggungan yang memuat kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

3. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2);

Eksekusi dibawah tangan yaitu penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan Pemegang Hak Tanggungan , jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi;

14.14. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan eksekusi atas obyek Hak Tanggungan yang dilakukan Terbantah I selaku Kreditor, yaitu melalui lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dengan perantaraan Terbantah IV merupakan pilihan hukum yang sah yang dapat ditempuh oleh Pihak Terbantah I selaku Kreditor untuk melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo Pasal 6 UUHT serta klausul yag terdapat dalam APHT No.17/2009 tanggal 11 Agustus 2009;

14.15. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, dalil embantah yang menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan harus terlebih

*Halaman 63 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



dahulu melalui fiat pengadilan berdasarkan Pasal 224 HIR jelas-jelas keliru dan tidak beralasan hukum sama sekali;

15. Bahwa berdasarkan adalil-dalil Terbantah IV tersebut diatas, maka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan melalui perantaraan Terbantah IV adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum, dan oleh sebab itu Risalah Lelang Nomor RL-148/29/2019 tanggal 15 Maret 2019 mempunyai kekuatan pembuktian (bewijskracht) yang sempurna ( volledig) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum;

16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, telah jelas dalil Pembantah yang mengatakan Terbantah IV telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan sudah seharusnya ditolak;

17. Bahwa Terbantah IV menlak dalil-dalil dalam posita dan petitum pembantah untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut, Terbantah IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima eksepsi Eksepsi Terbantah IV;
2. Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**DALAM PROVISI:**

Menyatakan menolak permohonan provisi Pembantah untu seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terbantah IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang merugikan Pembantah;
3. Menyatakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang No4 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan degan tanah

*Halaman 64 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang No. RL-148/29/2019 tanggal 15 Maret 2019, yang dilaksanakan Terbantah IV atas permintaan Terbantah I adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum;

4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor RP-148/29/2019 tanggal 15 Maret 2019 yang dikeluarkan Terbantah IV adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

5. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 10 Desember 2019 telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Terbantah I dan Terbantah IV seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara.

1. Menolak Bantahan Pembantah seluruhnya.

2. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.821.000,- (satu juta delapan ratus dua puluh satu ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Pembantah pada tanggal 23 Desember 2019 di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 203/SRT.PDT.BDG/2019/PN.JKT.PST Jo. Nomor 169/Pdt.Bth/2019/PN.JKT. PST ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah di beritahukan dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 169/PDT.BTH/2019/PN.JKT. PST Jo. Nomor 203/SRT.PDT.BDG/2019/PN.JKT. PST kepada Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 16 Januari 2020, kepada Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 15 Januari 2020, kepada Terbanding III semula Terbantah III pada tanggal 15 Januari 2020 dan kepada Terbanding IV semula Terbantah IV pada tanggal 15 Januari 2020;

*Halaman 65 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, telah mengajukan memori banding tertanggal 6 Pebruari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 6 Pebruari 2020 dan memori banding telah diberitahukan dan diserahkan dengan Relaas Pemberitahuan Pernyataan banding Nomor 169/PDT.BTH/2019/PN.JKT. PST Jo. Nomor 203/SRT.PDT.BDG/2019/PN.JKT. PST kepada Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 11 Pebruari 2020, kepada Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 10 Pebruari 2020, kepada Terbanding III semula Terbantah III pada tanggal 10 Pebruari 2020 dan kepada Terbanding IV semula Terbantah IV pada tanggal 10 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, pihak Terbanding I semula Terbantah I mengajukan kontra memori banding tertanggal 20 Maret 2020 yang diterima di kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 20 Maret 2020 dan pemberitahuan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Pembantah tanggal 31 Maret 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, pihak Terbanding IV semula Terbantah IV mengajukan kontra memori banding tertanggal 21 Pebruari 2020 yang diterima di kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 21 Pebruari 2020 dan pemberitahuan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Pembantah tanggal 26 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberitahu untuk memeriksa berkas sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi (Inzage) dengan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 169/PDT.BTH/2019/PN.JKT. PST Jo. Nomor 203/SRT.PDT.BDG/2019/PN.JKT. PST kepada :

1. Pembanding semula Pembantah pada tanggal 22 Januari 2020;
2. Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 22 Januari 2020;
3. Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 21 Januari 2020;
4. Terbanding III semula Terbantah III pada tanggal 21 Januari 2020;
5. Terbanding IV semula Terbantah IV pada tanggal 21 Januari 2020

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

*Halaman 66 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



Menimbang, bahwa Pembanding semula Pembantah terhadap putusan tersebut, pada tanggal 23 Desember 2019 telah mengajukan banding terhadap pengajuan permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi menilai bahwa pengajuan permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang, sehingga pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Pembantah dalam memori bandingnya telah mengajukan keberatan dan alasan keberatannya sebagaimana terurai dalam memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Hak Tanggungan harus di eksekusi melalui fiat Pengadilan Negeri;
2. Bahwa Pembanding tidak menerima pemberitahuan dari terbanding I dan Terbanding IV;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding I semula Terbantah I mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa amar putusan tersebut telah tepat dan benar dan tidak keliru dalam menerapkan hukum serta tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku;
2. Bahwa memori banding yang diajukan Pembanding semula Pembantah tidak patut dipertimbangkan karena didasarkan pada dasar-dasar hukum dan fakta/peristiwa hukum yang tidak tepat dan tidak benar;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding IV semula Terbantah IV mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah tepat dan benar dalam menjatuhkan putusannya dikarenakan di dalam meutus telah meberikan pertimbangan hukum dan memuat alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dari putusannya;
2. Bahwa dalil-dalil Pembanding semula Pembantah dalam memori bandingnya hanya merupakan penegasan dan bantahannya semula tanpa adanya alasan-alasan lain dengan di dukung serta bukti tambahan yang dapat mematahkan

*Halaman 67 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



bukti-bukti Para Terbantah, sehingga pertimbangan putusan Majelis hakim tingkat pertama adalah telah tepat dan diputus dengan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan patut dikuatkan;

Menimbang, bahwa segala hal sebagaimana terurai dalam memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara telah dianggap termuat dan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Desember 2019, Nomor 169/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari pihak yang berperkara, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari pihak yang berperkara berikut bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara Aquo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum sehingga oleh karena itu disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam memutus perkara ini, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Pembantah di dalam memori bandingnya, ternyata dari alasan-alasan tersebut tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sesuai permintaan Pembanding semula Pembantah, maka memori banding Pembanding semula Pembantah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Nomor 169/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst

*Halaman 68 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



tanggal 10 Desember 2019 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pembantah berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, Undang-Undang dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan, terutama Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan RV;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 169/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst tanggal 10 Desember 2019 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Pembantah membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari SENIN tanggal 18 MEI 2020 oleh Kami NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H, M.H Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis PURNOMO RIJADI, S.H dan HIDAYAT, SH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI tanggal 14 April 2020 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari SENIN tanggal 18 MEI 2020 dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh WARGIATI, S.H. M.H Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

*Halaman 69 Putusan Nomor 257/PDT/2020/PT.DKI*



HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. PURNOMO RIJADI, S.H

NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H, M.H

2. HIDAYAT, SH

PANITERA PENGGANTI

**WARGIATI, S.H. M.H.**

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,00
2. Redaksi-----Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses -----Rp. 134.000.00

Jumlah-----Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)