



PUTUSAN

No. 147 / Pdt.G / 2011 / PNJkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara Perdata pada tiitigkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

RAMAYASARI,

Beralamat di perumahan Taman Gandaria Blok B - 10 RT 002/RW 005 Kel
kebayoran Lama Utara Kec Kebayoran lama Jakarta Selatan, selanjutnya
disebut sebagai: **PENGGUGAT** ;

I a w a n

1. DEDEN HADIANA HERLAMBAW .

Selaku Pribadi dan Direktur PT Nata Sempurna Abadi, alamat: Di Jl
Swadaya II No.36 Manggarai Jakarta Selatan, yang diperbaiki alamatnya
menjadi alamat di lembaga pemasyarakatan Cipinang Jakarta Timur,
selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT I** ;

2. PT. BANK KAPITAL INDONESIA. TBK. ,

beralamat di Sona Topas Tower Lt.12 Jl. Jend.Sudirman Kav.26, Jakarta
Selatan, selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT II** ;

**3. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA. DIREKTORAT
JENDERAL KEKAYAAN NEGARA. KANTOR WILAYAH VII JAKARTA.
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA
IV (KPKLN),**

Beralamat di Jl. Prapatan No. 10 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut
sebagai: **TERGUGAT III** ;

4. RITA BRATADIREDJA,

beralamat di Perumahan Taman Gandaria Kav. B 20-21 Kebayoran Lama
Utara, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERGUGAT
I** ;

**5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. BADAN PERTANAHAN
NASIONAL JAKARTA SELATAN .**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jl. Prapanca Raya No.9 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERGUGAT II** ;

Pengadilan Negeri tersebut:

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ; Telah mendengar kedua belah pihak berperkara ; Telah memperhatikan bukti - bukti dalam persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan suratnya tertanggal 8 Maret 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Maret 2011 dengan Nomor : 147/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. telah mengajukan gugatan kepada para Tergugat dan Turut Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II telah dibuat Perjanjian fasilitas kredit untuk pengembangan usaha, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Membuka Kredit NO.120/PRK-B/BCI-KP/X/2007, tertanggal 29 Oktober 2007 dan telah dipertegas Akta Pengakuan Hutang No. 25 tertanggal 29 Oktober 2007, dan Perjanjian Membuka Kredit No.121/PA-B/BCI-KP/X/2007, tertanggal 29 Oktober 2007 dan telah dipertegas dalam Akta Pengakuan Hutang No.26, tertanggal 29 Oktober 2007, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH. Notaris di Jakarta ; Bahwa fasilitas kredit tersebut diberikan Tergugat II kepada Tergugat I setelah Penggugat dilibatkan dan diminta kesediaan menyerahkan tanah dan rumah sebagai salah satu agunan kredit kepada Tergugat II, seperti tertuang dalam Akta Perjanjian Membuka Kredit No.120/PRK-B/BCI-KP/X/2007, tertanggal 29 Oktober 2007 dan telah dipertegas Akta Pengakuan Hutang No.25 tertanggal 29 Oktober 2007, dan Perjanjian Membuka Kredit No.121/PA-B/BCI-KP/X/2007, tertanggal 29 Oktober 2007 dan telah dipertegas dalam Akta Pengakuan Hutang No.26, tertanggal 29 Oktober 2007, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH. Notaris di Jakarta;

Bahwa dalam Akta membuka kredit dan Pengakuan Hutang tersebut di atas Tergugat I telah memperoleh kredit dari Tergugat II dengan total

sebesar Rp. 6.685.284.731,- (enam milyar enam ratus delapan puluh lima juta dua ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus tiga puluh satu rupiah) menjaminkan kepada Tergugat II atas beberapa bidang dan Personal Guarantee, sebagai berikut:

1. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.4895/Pondok Pinang, yang terletak di Jl. Pondok Pinang Timur No.40 RT.001 RW.003, Jakarta Selatan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Ny. Halida Gondaima Simatupang, sebagai sertifikat Hak Tanggungan No.5423/2007, BPN Jakarta Selatan;

2. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.6391/Cilandak Barat, yang terletak di Jl. MPR III No.7 RT.006 RW.001 Blok M.PS No.60, atas nama Hermawan Abadi, SE, sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No.5422/2007, BPN Jakarta Selatan ;

3. Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No.987/Kebayoran Lama Utara, yang terletak di Jl. Taman Gandaria Blok B Kav.10 (Kampung Dukuh Blok B No. 10 Rt.001 Rw.07) Jakarta Selatan atas nama Ramayasari (Penggugat), sebagaimana Sertifikat Tanggungan No.5409/2007, BPN Jakarta Selatan ;

4. Personal Guarantee dari Tubagus Haji Uung Kurbi Winata sebagaimana Akta Penjamin Pribadi (personal guarantee) No.30 tanggal 29 Oktober 2007, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta ;

5. Personal Guarantee dari Deden Hadiana Heriambang, sebagaimana Akta Perjanjian Pribadi No.31 tanggal 29 Oktober 2007, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta;

4. Bahwa diantara jaminan tersebut di atas (pada point 3.3) adalah milik Penggugat, sebagai salah satu penjamin atas hutang-hutang Tergugat I, sebagai debitur Tergugat I sejajar dengan Penggugat, akan tetapi sama sekali tidak pernah dilakukan Aanmaning/tegoran baik dari Pengadilan, dari Tergugat III sebagai penyelenggara lelang Negara ataupun dari Tergugat II sebagai pihak Kreditur;

5. Bahwa Tergugat I sekitar bulan Oktober 2007 yang lalu, baik selaku pribadi maupun selaku Direktur Utama PT. Nata Sempurna Abadi, yang berkedudukan di Jakarta, telah meminta tolong kepada Penggugat untuk meminjam Sertifikat tanah / rumah milik Penggugat, yang terletak di Perumahan Taman Gandaria Blok B-10 Rt.002/Rw.005, Kel. Kebayoran

Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan guna memperoleh kredit pengembangan usaha PT. Nata Sempurna Abadi;

6. Bahwa pada saat penyerahan sertifikat tanah/rumah milik Penggugat kepada Tergugat I di ruang meeting kantor Tergugat II pada tanggal 29 Oktober 2007, pada hari akad kredit Tergugat I dengan Tergugat II, dan atas penyerahan sertifikat tersebut Penggugat tidak diberi tanda terima baik dari Tergugat I maupun dari Tergugat II;

7. Bahwa pada saat penandatanganan semua akta-akta yang berhubungan dengan fasilitas kredit Tergugat I tersebut dilakukan dengan cara tergesa-gesa dan dibacakan hanya sekilas dan cepat, hingga sampai dengan saat ini akta-akta yang dimaksud, Penggugat belum menerima fotocopynya ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa penggunaan sertifikat tanah/rumah tersebut telah disepakati secara lisan dan saling percaya, antara Penggugat dan Tergugat I hanya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun lamanya dan dengan imbalan berupa uang dan bunga setiap bulannya, namun hal tersebut semuanya bohong befaka, sampai dengan saat ini Penggugat belum menerima pembayaran apapun dari Tergugat I, bahkan tanah dan rumah milik Penggugat telah dilakukan penjualan di muka umum / lelang di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Desember 2010, sehingga atas perbuatan Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat besar, baik secara materi maupun secara psikologis;

9. Bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah menerima laporan ataupun mengetahui/diberitahukan tentang perkembangan pemberian kredit tersebut, sampai pada tanggal 13 Nopember 2008 Penggugat menerima tembusan surat dari Pengacara Tergugat II yang ditujukan kepada Tergugat I No.S-250/LF-PND/1108, diketahui bahwa pinjaman/kredit Tergugat I terjadi outstanding/ kredit macet, maka Penggugat mulai merasa curiga dan berusaha mencari keberadaan Tergugat I, namun sampai dengan saat ini Tergugat I menghilang bagai ditelan bumi, dan tidak mempunyai itikad baik terhadap Penggugat untuk mengembalikan tanah dan rumah milik Penggugat yang telah dipinjam pada tanggal 29 Oktober 2007. Namun demikian Penggugat tetap bersabar dan memberikan sikap toleransi kepada Tergugat I untuk menyelesaikan masalah tersebut, termasuk menyelesaikan hutang-hutangnya terhadap Tergugat II, sehingga sampai pada puncaknya pihak Tergugat II meyakinkan upaya sita eksekusi pada tahun 2009 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan telah dijual dimuka umum/dilelang tanpa sepengetahuan kepada Penggugat dan

keluarganya, dan sama sekali tidak mendapatkan informasi baik dari Tergugat II maupun dari pihak Tergugat III sebagai pihak terkait dengan hal penjualan Lelang di muka umum, atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut telah mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat;

10. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat, setelah belakangan ini mengetahui bahwa Turut Tergugat I yang membeli lelang rumahnya tersebut, yang notabene Turut Tergugat I adalah tetangga dekat, sebagai teman dekat dengan Penggugat, akan tetapi Turut Tergugat I tidak meneliti ataupun menanyakan terlebih dahulu kebenaran penjualan lelang tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, sekonyong-konyong langsung membeli tanpa prosedur yang dapat dibenarkan oleh hukum (ibarat Turut Tergugat I **membeli kucing dalam karung**) membeli secara sembunyi dan tidak terang, sehingga mengakibatkan Turut Tergugat I dapat dianggap Pembeli yang tidak beritikad baik dan pembeli yang demikian tidak patut untuk dilindungi;

Disclaimer

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



11. Bahwa satu hal yang perlu dicermati bersama, bahwa prosedur pelaksanaan jual lelang atas rumah milik Penggugat adalah penuh rekayasa dan tidak dibenarkan oleh hukum dan undang-undang yang berlaku di Indonesia, antara lain dapat Penggugat kemukakan dalam gugatan ini sebagai berikut:

11.1. Bahwa dalam surat Turut Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 24 Februari 2011, telah menyatakan bahwa **"Eksekusi Lelang dilakukan di kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Desember 2010, Panitia lelang menghubungi pihak broker (Ibu Evelyn) dan Ibu Evelyn 2 hari sebelum dilelang menghubungi saya (Turut Tergugat I) dan menawarkan kepada saya rumah Ibu yang akan dilelang". Bahwa tata cara penjualan lelang yang telah dilakukan oleh Teruaat III maupun oleh Turut Teruaat I sebaaaai pembeli lelang adalah melanaaar/ bertentangan dengan aturan dan svarat-svarat Penjualan Lelang yang dibenarkan oleh Peraturan Lelang No. 189/1908 dan Peringatakn Tambahan Lembaran Neaara No.4299 Peraturan Lelang (vendu reglement) Stb 1940:56 io. Instruksi Lelang. 1908:189 diubah dengan Stb.1930:85 Jo. Keoutusan Menteri Keuanaan RI NO.40/ PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petuniuk Pelaksanaan Lelang.** bagaimana mungkin

proses penjualan lelang dapat dilakukan secara singkat yakni dalam tempo hanya 2 (dua) hari saja ? (sebagaimana pengakuan Turut Tergugat I dalam suratnya) sementara undang-undang mensyaratkan penjualan lelang dapat dilaksanakan paling lambat 14 hari setelah pengumuman lelang, oleh karenanya penjualan lelang tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum ;

2. Bahwa mengacu Peraturan Lelang, syarat mutlak mengikuti lelang terlebih dahulu peminat lelang hams menyeter uang jaminan melalui rekening bendahara penerima Negara, dan sebagai syarat kelengkapan administrasi Peminat Lelang (Tumt Tergugat I) hams terlebih dahulu meneliti objek yang akan dilelang, akan tetapi Turut Tergugat I tidak melakukan kelengkapan syarat administrasi tersebut, dan oleh karenanya prosedur penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tumt Tergugat I ditunjuk sebagai pemenang lelang adalah mengandung cacat yuridis sehingga Risalah Lelang/pembefian lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah tidak sah dan dapat dibatalkan atau batal demi hukum ;

3. Bahwa Penggugat tidak pernah menerima surat apapun dari Pengadilan, kecuali hanya menerima berita acara Sita Eksekusi pada tanggal 23-3-2009, sampai pelaksanaan Lelang dari bulan Maret 2009 sampai dengan bulan Nopember 2010 sudah 3 kali dilakukan Lelang tetapi tidak terlaksana, setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Desember 2010 jaminan milik Penggugat sudah dinyatakan terlelang oleh Turut Tergugat I sebagai pembeli lelang ;

4. Bahwa dengan Pelaksanaan Penjualan lelang yang dilakukan di muka umum adalah **cacat hukum** karena pada saat pelaksanaan lelang pada tanggal 10 Desember 2010, Penggugat telah melakukan upaya hukum **Perlawanan** terhadap Sita Eksekusi atas jaminan milik Penggugat pada tanggal 07 September 2009 telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 September 2009 dengan register perkara Nomor : 1459/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., bahkan sampai saat ini Penggugat masih melakukan **upaya hukum banding** atas putusan Perlawanan tersebut **berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 1459/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel., pada tanggal 25 Januari 2011**, akan tetapi pelaksanaan lelang tetapi dilakuakn, sehingga

mengakibatkan proses lelang tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan;

12. Bahwa oleh karena proses/prosedur Penjualan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Turut Tergugat I adalah tidak sah dan dapat dibatalkan, dan oleh karena berdasarkan pengakuan Turut Tergugat I dalam suratnya tertanggal 24 Februari 2011 bahwa tanah/rumah yang sudah dibeli melalui lelang atas Sertifikat Hak Milik No.987/Kebayoran Lama Utara sudah dibalik nama ke atas nama Turut Tergugat I, amak sangat wajar dan memenuhi rasa keadilan jika Turut Tergugat I dihukum untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.987/Kebayoran Lama Utara kepada yang berhak yaitu kepada Penggugat;

13. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat yang telah mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat, sesuai dengan apa yang terkandung dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka sangat wajar jika Penggugat meminta ganti kerugian berupa materi kepada Para Tergugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,-(seratus milyar rupiah);

14. Bahwa atas perbuatan melawan hukum Tergugat I yang telah menjaminkan tanah/rumah milik Penggugat dan membiarkan terjadi penjualan lelang, sehingga Penggugat mengalami kerugian secara materi sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) + jika uang tersebut dijadikan modal usaha bagi Penggugat, maka Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) x 4 tahun (sejak 2007 s/d 2010) = Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah);

15. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan ini tidak sia-sia (illusioner) maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta/tanah dan rumah milik Tergugat I baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak dan terhadap tanah/rumah yang terletak di Perumahan Taman Gandaria Blok B-10 Rt.002/Rw.005, Kel. Kebayoran Lama Utara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik No.987/Kebayoran Lama Utara;

16. Bahwa oleh karena gugatan ini didasari oleh dalil-dalil dan alasan yang benar menurut hukum maka sangat beralasan hukum pula apabila dalam

17.

keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (Uit Verbaar bij voraad); 17]. Bahwa untuk menjamin agar pelaksanaan putusan ini dapat berjalan dengan lancar apabila telah berkekuatan hukum tetap, maka adalah patut pula apabila kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini; Berdasarkan dalil-dalil dan uraian yang telah Penggugat kemukakan tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk momutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan batal demi hukum atas Penjualan Lelang pada tanggal 10 Desember 2010 terhadap tanah/rumah yang terletak di Perumahan Taman Gandaria Blok B-10 Rt.002/Rw.005, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan atas nama Ramayasari;
4. Menyatakan Turut Tergugat I adalah pembeli lelang yang tidak beritikad baik;
5. Menghukum Turut Tergugat I untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.987/Kebayoran Lama Utara kepada Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat II untuk segera membalik nama Sertifikat Hak Milik No.987/Kebayoran Lama Utara ke Pemilik semula atas nama Ramayasari;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian terhadap Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) x 4 tahun (sejak 2007 s/d 2010) = Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) secara tunai dan seketika;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) + kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) secara tunai dan seketika ;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas semua harta milik Tergugat I, baik harta bergerak maupun harta tidak
10. bergerak dan atas tanah/rumah yang terletak di Perumahan Taman Gandaria Blok B-10 Rt.002/Rw.005, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan Sertifikat Hak Milik No.987/Kebayoran Lama Utara;

10. Menyatakan isi putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada

verzet, banding maupun kasasi (Uit Verbaar bij voraad);

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia menyediakan informasi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai sarana pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi atau ketidakkinian informasi, mohon segera melaporkan kepada kami melalui email: kepaniteraan@mahkamahagung.go.id atau telepon: 021-384 3348 (ext.318).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan perdamaian melalui Mediator :
Syamsul Edi .SH MH. agar sengketa diakhiri dengan jalan damai, akan tetapi hal tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan gugatan dan gugatan mana tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawabannya secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II, membantah dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara nyata dan tegas;
2. Bahwa Penggugat dalam Petitum gugatan, pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim, memutuskan untuk:
 - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 - Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 - Menyatakan batal demi hukum atas penjualan lelang pada tanggal 10 Desember 2010 terhadap tanah/rumah yang terletak di Perumahan Taman Gandaria Blok B-10 Rt.002/Rw.005, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan atas nama Ramayasari ;
 - Menyatakan Turut Tergugat I adalah pembeli lelang yang tidak beritikad baik;
 - Menghukum TURUT TERGUGAT I adalah pembeli lelang yang tidak beritikad baik;
 - Menghukum TURUT TERGUGAT I untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.987/Kebayoran Lama Utara kepada PENGGUGAT;
 - Menghukum TURUT TERGUGAT II untuk segera membalik nama Sertifikat Hak Milik No.987/Kebayoran Lama Utara ke Pemilik semula atas nama Ramayasari;
 - Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti kerugian terhadap Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) x 4 tahun (sejak 2007 s/d 2010) = Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) secara tunai dan seketika ;
 - Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) + kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,-(seratus milyar rupiah) secara tunai dan seketika ;
 - Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT atas semua harta milik TERGUGAT I, baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak dan atas tanah/rumah yang terletak di Perumahan Taman Gandaria Blok B-10 Rt.002/Rw.005, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan Sertifikat Hak Milik No.987/Kebayoran Lama Utara;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan isi putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (Uit Verbaar bij voraad);
 - Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
 - Menghukum para TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;
3. Bahwa atas Petitum gugatan dari PENGGUGAT, maka TERGUGAT II, tolak sekeras-kerasnya terkait hal-hal yang dituduhkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II, dengan alasan :

3.1) Bahwa masing-masing pihak baik PENGGUGAT, TERGUGAT I, maupun TERGUGAT II sebagai individu-individu yang cakap secara hukum, secara sukarela, sepakat untuk mengikatkan dirinya masing-masing ke dalam suatu hubungan hukum, yakni hutang-piutang, yakni TERGUGAT II selaku Kreditur, TERGUGAT I selaku Debitur dan PENGGUGAT selaku Penjamin, sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan & Akta Pemberian Hak Tanggungan di bawah ini: a. Perjanjian Kredit

- Akta Pengakuan Hutang No.25 tanggal 29 Oktober 2007, dibuat dihadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (Fasilitas Pinjaman Rekening Koran); (Bukti TII-1)
- Perjanjian Membuka Kredit NO.120/PRK-B/BCI-KP/X/2007 tanggal 29 Oktober 2007 (Fasilitas Pinjaman Rekening Koran); (Bukti TII-2);
- Akta Pengakuan Hutang No.26 tanggal 29 Oktober 2007 (Fasilitas Pinjaman Aksep); (Bukti TII-3)

Perjanjian Membuka Kredit No.121/PA-B/BCI-KP/X/2007 tanggal 29 Oktober 2007 (Fasilitas Pinjaman Aksep). (Bukti TIM)

b. Perjanjian Jaminan

Akta Pemberian Hak Tanggungan No.3/2007 tanggal 28 Nopember 2007, dibuat dihadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kotamadya Jakarta Selatan (Bukti TIM 5) yang dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.27 tanggal 29 Oktober 2007, dibuat dihadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kotamadya Jakarta Selatan (Bukti TII-6).

2) Bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian Jaminan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan No.3/2007 tanggal 28 Nopember 2007 tersebut (Bukti TII-15), oleh PENGGUGAT, selaku salah satu penjamin, maka PENGGUGAT menjamin pelunasan utang Debitur atau TERGUGAT I sejumlah Rp.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) atau sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan Perjanjian Kredit atau utang piutang tersebut di atas, sampai sejumlah nilai tanggungannya sebesar Rp. 3.150.000.000,-(tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) yang difetakkan terhadap jaminan PENGGUGAT yakni tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik No.987/Kebayoran Lama Utara, atas nama Ramaya Sari, yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Desa Kebayoran Lama Utara (Bukti TII-7).

3) Bahwa dengan tidak dilakukannya kewajiban pembayaran atau overdraft (OD) oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II semenjak tanggal 01 April 2008 maka tentulah sudah menjadi bukti pelanggaran atau kelalaian atau telah terjadinya wanprestasi (cedera janji) yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap TERGUGAT II sebagaimana surat peringatan - surat peringatan yang TERGUGAT II berikan kepada TERGUGAT I sebagai berikut:

- Surat Peringatan I No.062/MKT/KP/IV/08 tanggal 07 April 2008 (Bukti TII-8);
- Surat Peringatan II NO.076/MKT/KP/IV/08 tanggal 15 April 2008 (Bukti TII-9);
- - Surat Peringatan III No.082/MKT/KP/IV/08 tanggal 21 April 2008 (Bukti TII-10);
 - Surat Peringatan Terakhir No.095/MKT/KPA//08 tanggal 05 Mei 2008 (Bukti TII-11) ;

3.4) Bahwa atas wanprestasinya TERGUGAT I tersebut, TERGUGAT II telah memberitahukannya kepada tiap-tiap Penjamin, termasuk kepada PENGGUGAT, yang kemudian adanya permohonan lisan dari PENGGUGAT serta Penjamin lainnya untuk menjual sendiri atas jaminan miliknya masing-masing guna pelunasan hutang TERGUGAT I kepada TERGUGAT II dan hal tersebut disetujui oleh TERGUGAT II sesuai dengan Surat Persetujuan NO.259/DIR/VIII/2009 tanggal 04 Agustus 2009 yang ditujukan kepada PENGGUGAT serta ditanda tangani sebagai tanda terimanya, meskipun pada kenyataannya janji untuk menjual sendiri jaminan tersebut tidak pernah direalisasikan oleh PENGGUGAT. Sebelumnya pun, TERGUGAT II baik secara langsung yakni melalui Surat Peringatan Terakhir No.095/MKT/KPA//08 tanggal 05 Mei 2008, yang cc atau tembusannya diberikan pula kepada PENGGUGAT serta diparaf sebagai tanda terimanya (Bukti TII-11), serta surat TERGUGAT II melalui Kuasa Hukumnya yakni Permata N. Daulay, S.H., M.H. dari Law Firm PN Daulay & Partners, sesuai Surat NO.S-250/LF-PND/1108 tanggal 13 Nopember 2008, yang

Disclaimer

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



tembusannya diberikan pula kepada PENGUGAT (Bukti TIM 2), yang isinya memberi peringatan atau mensomasi TERGUGAT I agar melakukan pembayaran / melunasi kewajiban hutangnya kepada TERGUGAT II adalah merupakan suatu bukti bahwa apa-apa yang disampaikan PENGUGAT di dalam gugatannya, yakni TERGUGAT I sama sekali tidak pernah dilakukan Aan maning / teguran / peringatan dari pihak Kreditur atau TERGUGAT II adalah merupakan hal yang tidak benar;

- 3.5) Bahwa sungguh aneh apabila PENGUGAT merasa dimintai tolong oleh TERGUGAT I untuk meminjamkan sertifikat tanah/rumah miliknya namun di sisi lain PENGUGAT menerima imbalan berupa uang dan bunga setiap bulannya atas jasa peminjaman tersebut, hal itu membuktikan telah adanya kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dalam rangka mendapatkan pinjaman dari TERGUGAT II untuk digunakan bersama-sama, yang

seharusnya TERGUGAT I menggunakan fasilitas kredit atau pinjaman yang diberikan oleh PENGUGAT tersebut yakni hanya untuk penambahan modal kerja saja, sebagaimana Surat Penawaran Fasilitas Kredit NO.1687MKT/KP/X/07 tanggal 24 Oktober 2007 (Bukti TII-13), yang telah disepakati dan ditandatangani bersama oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang atas dasar tersebut akhirnya diadakan suatu perjanjian hutang (-piutang) antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Oleh karena itu, dengan adanya pengakuan dari pihak PENGUGAT di dalam gugatannya, bahwa PENGUGAT menyerahkan sertifikat tanah/rumah miliknya untuk mendapatkan atau memperoleh imbalan berupa uang dan bunga setiap bulannya dari PENGUGAT, hal itu membuktikan keterlibatan pihak PENGUGAT dalam hal bersama-sama dengan pihak TERGUGAT I berupaya meyakinkan pihak TERGUGAT II bahwa pinjaman yang diajukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II yang disertai dengan jaminan yang diserahkan oleh PENGUGAT adalah benar sesuai dengan maksud tujuan penggunaannya, namun kenyataannya bukanlah semata-mata untuk digunakan sebagai modal kerja TERGUGAT I, melainkan digunakan untuk dinikmati oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I itu sendiri. Hal ini jelaslah ada unsur penipuan yang dilakukan baik oleh TERGUGAT I maupun PENGUGAT yang merugikan TERGUGAT II;

- 6) Bahwa mengenai tanda terima pada saat penyerahan sertifikat tanah/rumahmilik PENGUGAT kepada TERGUGAT I, sudah seharusnya PENGUGAT sebagai pihak yang berkepentingan karena menyerahkan sertifikat tanah/rumah miliknya tersebut langsung kepada TERGUGAT I, membuatkan tanda terima dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memintakan tanda tangan kepada TERGUGAT I sebagai penerimanya, guna melindungi kepentingan PENGGUGAT apabila sewaktu-waktu meminta kembali sertifikatnya dari TERGUGAT I dan oleh karenanya TERGUGAT II tidak ada kewajiban apapun untuk menyerahkan tanda terima sebagaimana dimaksud kepada PENGGUGAT karena TERGUGAT II tidak menerimanya dari PENGGUGAT;

7) Bahwa apa yang disampaikan PENGGUGAT, yakni pada saat penandatanganan semua akta-akta fasilitas kredit tersebut

8) dilakukan dengan cara tergesa-gesa serta dibacakan hanya sekilas dan cepat, tentulah semua itu tidak benar dikarenakan pihak TERGUGAT II turut hadir pula pada saat penandatanganan tersebut dan kemudian bagaimana mungkin PENGGUGAT belum menerima siapapun atas foto copy akta-akta yang berhubungan dengan fasilitas kredit yang diterima oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT II, namun dapat menyebutkan secara rinci dalam gugatannya atas nomor-nomor akta yang dimaksud, tanggal pembuatannya serta nama notaris yang membuatnya, meskipun tanpa pernah sama sekalipun melihat fisik dokumennya. Hal tersebut membuktikan, bahwa PENGGUGAT terlihat ketidakhati-hatiannya atau terlihat asal-asalan dalam membuat gugatannya, karena sudah seharusnya apa-apa yang ingin disampaikan dalam gugatannya harus telah mempunyai dasar atau bukti pendukung yang kuat untuk ditampilkan di dalam persidangan ;

3.8) Bahwa pernyataan PENGGUGAT tidak pernah menerima laporan ataupun diberitahukan tentang perkembangan pemberian kredit tersebut, tentulah merupakan suatu pernyataan yang janggal, karena setelah TERGUGAT II memberikan kredit tersebut kepada TERGUGAT I maka tanggung jawab berikutnya adalah jatuh kepada TERGUGAT I untuk memberitahukan atau memberikan laporan kepada TERGUGAT II atas pemakaian atau penggunaannya, yakni untuk kegiatan usahanya, namun pada kenyataannya TERGUGAT I menggunakan fasilitas kredit yang diberikan TERGUGAT II di luar kegunaannya, termasuk ada bagian untuk PENGGUGAT berdasarkan pengakuan PENGGUGAT sendiri, dan selain itu TERGUGAT I tidak pernah memberikan laporan atas jalannya kegiatan usaha tersebut. Namun ketika TERGUGAT I tidak melakukan kewajiban pembayaran atau wanprestasi (cedera janji), maka TERGUGAT II telah memberikan peringatan atau teguran baik kepada TERGUGAT I sebagai Debitur maupun kepada PENGGUGAT sebagai Penjamin dan para Penjamin lainnya, melalui surat-surat peringatan atau teguran (somasi), yakni tidak terbatas hanya pada Surat Kuasa Hukum TERGUGAT II No.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S-250/LF-PND/1108 tanggal 13 Nopember 2008 (Bukti TIM 2) sebagaimana keterangan dari PENGGUGAT, melainkan sebelumnya terdapat juga beberapa surat lainnya yakni Surat

Peringatan I No. 062/MKT/KP/IV/08 tanggal 07 April 2008 (Bukti TII-8), Surat Peringatan II No. 076/MKT/KP/IV/08 tanggal 15 April 2008 (Bukti TII-9), Surat Peringatan III No. 082/MKT7KP/IV/08 tanggal 21 April 2008 (Bukti TII-10) dan Surat Peringatan Terakhir No. 095/MKT/KP/V/08 tanggal 05 Mei 2008, yang cc atau tembusannya diberikan pula kepada PENGGUGAT serta diparaf sebagai tanda terimanya (Bukti TII-11). Lalu sungguh aneh apabila PENGGUGAT barulah merasa curiga dan mencari keberadaan TERGUGAT I ketika fasilitas kreditnya macet. Hal tersebut sangatlah bertentangan pada saat begitu percayanya PENGGUGAT mau dengan mudahnya memberikan sertifikat tanah/rumah miliknya kepada TERGUGAT I, meskipun penyerahan sertifikat tersebut tidak disertai perjanjian tertulis diantaranya. Kemudian begitu yakinnya PENGGUGAT kepada janji TERGUGAT I, bahwa TERGUGAT I akan mendapatkan imbalan berupa uang dan bunga setiap bulannya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, hanya dengan meminjamkan sertifikat tanah/rumah miliknya, tanpa curiga atau memikirkan serta mempertimbangkan segala akibat atau resiko yang muncup terhadap TERGUGAT I. Sehingga setelah berbagai komunikasi yang telah dilakukan TERGUGAT II baik secara lisan maupun tulisan sebagaimana surat-surat TERGUGAT II kepada TERGUGAT I, PENGGUGAT dan para Penjamin lainnya, maka tepatlah apabila dari hasil komunikasi tersebut TERGUGAT II memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar melakukan Aan maning (teguran), sita eksekusi dan berlanjut kepada proses lelang, dikarenakan tidak ada penyelesaian sama sekali dari TERGUGAT I, PENGGUGAT dan para Penjamin lainnya kepada TERGUGAT II. Lelang tersebut pun dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan adanya pemberitahuan-pemberitahuan, peringatan-peringatan tertulis maupun lisan, sebagaimana bukti-bukti yang telah TERGUGAT II sampaikan, serta adanya pengumuman-pengumuman di media surat kabar harian Rakyat Merdeka yang terbit di Jakarta, diantaranya pada tanggal 11 Nopember 2010 (Bukti TJI-14) sebagai Pengumuman Pertama dan tanggal 12 Nopember 2010 (Bukti TII-15) sebagai Ralat Pengumuman Lelang dan tanggal 26 Nopember 2010 (Bukti TII-16) sebagai Pengumuman Kedua. Jadi, sungguh aneh apabila



PENGGUGAT menyampaikan dalam gugatannya, bahwa lelang tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT.

- 3.9) Bahwa terlihat jelas sekali PENGGUGAT tidak menguasai dan mengerti sama sekali mengenai peraturan dan prosedur pelaksanaan lelang, dengan menyatakan TERGUGAT I tidak meneliti ataupun menanyakan terlebih dahulu kebenaran penjualan lelang tersebut kepada PENGGUGAT dan menganggap TURUT TERGUGAT I sekonyong-konyong langsung membeli tanpa prosedur yang dapat dibenarkan oleh hukum serta menuduh TURUT TERGUGAT I sebagai pembeli yang tidak beritikad baik. Menanggapi hal tersebut tentulah kita harus memujuk kepada Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK. 07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang tidak ada satupun ketentuan yang mewajibkan TURUT TERGUGAT I untuk menanyakan kepada PENGGUGAT mengenai kebenaran penjualan lelang tersebut. Karena, bagaimana mungkin, suatu kebenaran penjualan lelang atau sah tidaknya suatu lelang bergantung kepada pernyataan dari pihak PENGGUGAT, yang seolah-olah kedudukannya lebih tinggi atau dapat mengalahkan ketentuan hukum di negara kita yang mengatur tentang pelaksanaan lelang tersebut. Oleh karena itu, pembelian obyek lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I telah sesuai dengan prosedur atau ketentuan hukum yang berlaku, karena tidak ada satupun ketentuan hukum yang dilanggar, sehingga selayaknya TURUT TERGUGAT I disebut sebagai pembeli yang beritikad baik. Di sisi lain, justru tuduhan-tuduhan yang dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I, mencerminkan adanya suatu itikad tidak baik, yang hal tersebut tidak mungkin tega dilakukan oleh seseorang yang mempunyai tetangga dekat atau teman dekat dari TURUT TERGUGAT I. Belum lagi dalam membuat tuduhan tersebut, PENGGUGAT mendramatisir, dengan seolah-olah terkejut, obyek lelang tersebut telah dibeli oleh TURUT TERGUGAT I, yang seharusnya, terlepas dari siapapun yang membeli obyek lelang tersebut, PENGGUGAT dari semenjak awal sudah menyadari dan mengetahui atas segala resiko yang akan diterimanya, dengan begitu mudahnya tergiur pada keuntungan sesaat yang ditawarkan oleh TERGUGAT I kepadanya, yakni dengan menyerahkan sertifikat

milik rumahnya kepada TERGUGAT I serta bekerjasama dengan TERGUGAT I untuk menipu TERGUGAT II di dalam memperoleh sejumlah uang dari TERGUGAT II yang seharusnya digunakan sesuai dengan penggunaannya, bukan akan untuk dinikmati oleh TERGUGAT I dan PENGGUGAT



10) Bahwa apa yang PENGUGAT sampaikan, proses lelang hanya difaksanakan dalam waktu 2 (dua) hari adalah tidak benar. Proses lelang tersebut yang dilakukan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, selama berlangsung hingga terjualnya obyek lelang tersebut, telah menghabiskan waktu yang cukup lama, dengan rangkaian prosesnya sebagai berikut:

- a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk eksekusi hak tanggungan (aanmaning) sesuai dengan Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan No. 01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 Januari 2009 (Bukti TII-17);
- b. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk sita eksekusi sesuai dengan Penetapan Sita Eksekusi No.01/Eks.HT/ 2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 11 Maret 2009 (Bukti TIM8);
- c. Permohonan pencatatan / pendaftaran sita eksekusi No. 01/Eks. HT/2009/PN.Jkt.Sel. kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sesuai dengan Surat PN Jakarta Selatan No.W10.U3/1931/Hk. 02.051/111/2009 tanggal 25 Maret 2009 (Bukti TIM9);
- d. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk lelang eksekusi sesuai dengan Penetapan Lelang Eksekusi No.01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 26 Juni 2009 (Bukti TII-20);
- e. Pengumuman Pertama (Lelang Lanjutan) melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 11 Nopember 2010 (Bukti TII-14);
- f. Pengumuman Kedua (Lelang Lanjutan) melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 26 Nopember 2010 (Bukti TII-16);
- g. Pelaksanaan Lelang (Lanjutan) sesuai dengan Risalah Lelang No.371/2010 tanggal 10 Desember 2010 (Bukti TII-21);

11) Bahwa anggapan PENGUGAT, yakni TURUT TERGUGAT I tidak melakukan kelengkapan syarat administrasi lelang sehingga TURUT

12)

TERGUGAT I merupakan pemenang lelang yang cacat secara yuridis dan pembelian lelang yang dilakukan TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah dan dapat dibatalkan atau batal demi hukum, adalah suatu anggapan yang salah besar, mengada-ngada, beriebihan dan lagi-lagi menunjukkan ketidaktahuan PENGUGAT terhadap segala peraturan atau ketentuan hukum yang mengatur tentang tata cara atau pelaksanaan lelang di negara Republik Indonesia. Hal tersebut terbukti dengan PENGUGAT mengarang-ngarang sendiri mengenai dasar peraturan lelang terkini, yakni yang seharusnya **Peraturan** Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006, diganti menjadi **Keputusan** Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006. Kemudian, PENGUGAT menggunakan istilah-istilah sendiri, yakni syarat mutlak dan syarat



administrasi, yang tentunya di dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006, tidak sama sekali mendefinisikan ataupun membagi-baginya atas istilah-istilah yang digunakan PENGUGAT. Selain itu, dalam pelaksanaan lelang tersebut TURUT TERGUGAT I telah menyetorkan uang jaminan penawaran lelang, sebagaimana yang diatur pada Bagian Ketujuh Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Uang Jaminan Penawaran Lelang. Jadi, merupakan suatu tanda tanya besar kepada PENGUGAT, yakni dengan begitu banyaknya aturan-aturan yang disebutkan oleh PENGUGAT di dalam gugatannya, kenapa tidak disebutkan satupun, dasar peraturan mana, pasal, ayat atau butir berapa, mengenai hal apa yang dilanggar oleh TURUT TERGUGAT I yang mengakibatkan TURUT TERGUGAT I dianggap PENGUGAT sebagai pemenang lelang yang cacat secara yuridis dan pembelian lelang yang dilakukan TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah dan dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Maka dengan tidak terjawabnya pertanyaan tersebut di dalam isi gugatan PENGUGAT, nyatalah gugatan yang dilayangkan PENGUGAT adalah **tidak jelas** dan **kabur (Obscuur Libel)** dan sudah sepatutnya kepada **Majelis Hakim** Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo untuk menolak seluruh gugatan PENGUGAT atau setidaknya gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima ;

12) Bahwa adanya perlawanan terhadap sita eksekusi atas jaminan milik PENGUGAT, yang dilakukan oleh PENGUGAT sebelumnya pada tanggal 07 September 2009 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 September 2009 dengan register perkara Nomor: 1459/Pdt.G/2009/ [PN.Jkt.Sel.](#) yang putusan **Majelis Hakim** perkara tersebut memenangkan pihak TERGUGAT II (Bukti TII-22), maka tentulah dapat menjadi bahan pertimbangan **Majelis Hakim** perkara ini, dalam pengadilan negeri yang sama (Jakarta Selatan) dan pada tingkatan yang sama (tingkat pertama), untuk dapat memutuskan hal yang sama terhadap perkara ini. Meskipun, sungguh aneh pula, terdapat protes dari PENGUGAT dalam gugatannya, mengapa pelaksanaan lelang tetap dilakukan, meskipun adanya upaya hukum banding atas putusan perlawanan tersebut berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 1459/Pdt.G/2009/ [PN.Jkt.Sel.](#) pada tanggal 25 Januari 2011. Hal tersebut, jelaslah dapat terjawab dengan logika manusia normal pada umumnya, bagaimana mungkin upaya hukum banding yang dilakukan pada tanggal 25 Januari 2011 dapat menghentikan lelang yang telah dilakukan pada tanggal 10 Desember 2010, terlepas meskipun upaya hukum banding itu sendiri, tidak bisa semerta-merta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunda atau membatalkan pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan yang ada.

13) Bahwa dikarenakan PENGUGAT tidak memiliki alasan maupun dasar hukum yang kuat di dalam gugatannya, maka kami mohonkan kepada **Majelis Hakim** perkara ini, untuk menolak gugatan PENGUGAT yang isinya meminta agar obyek lelang yang sudah sah beralih secara hukum kepada pihak TURUT TERGUGAT I sebagai pembeli lelang, dikembalikan kepada PENGUGAT dan meminta peletakan sita jaminan terhadap obyek lelang tersebut. Kemudian, menolak permintaan ganti kerugian berupa materi kepada para tergugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) serta membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya.

14)

3.14) Bahwa apa-apa yang telah disampaikan oleh PENGUGAT dalam gugatannya, dapat kita sadari dengan mudah, semua itu **tidak memiliki dasar hukum disertai dengan bukti-bukti yang jelas** sehingga hal-hal tersebut kami anggap sebagai **suatu itikad yang tidak baik** dan jelas-jelas merugikan TERGUGAT II, oleh karena PENGUGAT dari awal sebelumnya, tidak ada henti-hentinya mengajukan gugatan kepada TERGUGAT II. Maka oleh karena itu, pantas apabila biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan seluruhnya kepada PENGUGAT.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ; atau
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT II bukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan menolak permohonan PENGUGAT untuk meminta ganti kerugian berupa materi kepada para tergugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) serta membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya;
5. Menyatakan PENGUGAT adalah bukan PENGUGAT yang beritikad baik; Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PENGUGAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan putusan serta merta dapat dijalankan walau ada keberatan atau upaya hukum lain dari PENGGUGAT.

atau;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawabannya secara tertulis dengan suratnya tertanggal 8 Agustus 2011 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-
- 2.

3.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal setidak-tidak gugatan Penggugat yang diakui secara tegas kebenarannya. dinyatakan tidak dapat diterima.

Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) Eksepsi Gugatan Tidak Berdasarkan

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat Hukum

sangat tidak jelas dan kabur (*Obscuur*). Bahwa sebagaimana dalil 11.1 halaman Libel), hal tersebut dapat Tergugat III 5 gugatannya Penggugat telah salah dalam menggunakan dasar hukum

a. bahwa sebagaimana disebutkan dalam angka 2 petitum gugatan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim khususnya terkait kepada Tergugat III dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum namun dalam posisinya tidak ada satupun dalil-dalil Penggugat yang menjelaskan dan menguraikan mengenai Perbuatan Melawan Hukum khususnya terhadap pelanggaran proses pelelangan yang telah dilakukan oleh Tergugat III;

b. bahwa Petitum gugatan Penggugat tidak secara jelas memperlihatkan hubungan hukum serta fakta-fakta yang dapat mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut padahal dalam Hukum Acara dan Praktek yang berlaku, dalam suatu gugatan harus jelas dan tegas disebutkan Perbuatan Melawan Hukum mengenai hal apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III. Karena dalam gugatannya tersebut, Penggugat sama sekali tidak mencantumkan mengenai hal tersebut, maka jelas gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas;

c. berdasarkan hal-hal tersebut, terbukti bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) oleh karena itu sudah sepatutnya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo untuk menolak seluruhnya gugatan Penggugat atau

yang mendasarkan pada Keputusan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, padahal ketentuan yang dijadikan dasar hukum oleh Penggugat tersebut tidak pernah ada.

Disclaimer

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



- b. Bahwa ketentuan mengenai petunjuk teknis pelaksanaan lelang adalah berbentuk suatu "Peraturan" yaitu Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ("PMK Nomor 40/PMK.07/2006") dan bukan berbentuk suatu "Keputusan" sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat pada surat gugatannya.
- c. Bahwa terbukti Penggugat telah menunjukkan kebingungan dan ketidakpahaman aturan hukum yang sangat nyata sehingga Penggugat gagal untuk dapat membedakan perbedaan antara Keputusan dan Peraturan Menteri yang menjadi dasar diajukannya gugatan kepada Tergugat III. Oleh karena gagalnya Penggugat menempatkan dasar hukum gugatan *a quo* sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat.

4 . Gugatan Plurium Litis Consortium

- a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat telah kurang pihak, seharusnya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masuk ditarik sebagai pihak Tergugat karena posisi hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap sengketa adalah sebagai pihak penjual berdasarkan Penetapan Perintah Lelang Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 01/Eks.HT/2009/PN.Jak.Sel. tanggal 26 Juni 2009.
- b. Bahwa dengan dimasukkannya pihak penjual *in casu* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo* sangat diperlukan guna memberikan gambaran yang jelas, utuh dan terang benderang bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara *a quo*.
- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat III mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat.

5. Eksepsi Salah Pihak (*Error in Persona*)

- a. Bahwa sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat tidak secara jelas memperlihatkan hubungan hukum serta fakta-fakta yang menjadi dasar adanya peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Tergugat III.
- b. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan bahwa "***suatu gugatan***
- c. ***harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan***".
- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dengan menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo* jelas terbukti adalah salah pihak sehingga sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau setidaknya mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat sepanjang menyangkut Tergugat III, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa sebelum Tergugat III masuk ke dalam jawaban pokok perkara, kiranya perlu terlebih dahulu Tergugat III sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo hal-hal sebagai berikut:

a. bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan eksekusi yang difaksakan oleh Tergugat III sesuai Risalah Lelang Nomor 371/2010 tanggal 10 Desember 2010 atas 3 (tiga) bidang tanah sebagai berikut:

1) sebidang tanah seluas 240 M² beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Taman Gandaria Blok B Kav.10 (Kampung Dukuh Blok B Nomor 10 RT.001 RW.007) Kebayoran Lama Utara, Jakarta Selatan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 987/Kebayoran Lama Utara atas nama Ramaya Sari, sebagaimana yang termuat dalam Risalah Lelang Nomor 371/2010 tanggal 10 Desember 2010 (untuk selanjutnya disebut sebagai "Objek Sengketa");

2) sebidang tanah seluas 590 M² beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Pondok Pinang Timur Nomor 40 RT.001 RW.003, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan Sertifikat Hak Milik No.4895/Pondok Pinang atas nama Ny. Halida Gondaima Simatupang sebagaimana yang termuat dalam Risalah Lelang Nomor 371/2010 tanggal 10 Desember 2010 ;

3) sebidang tanah seluas 313 M² beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan MPR III Nomor 2 RT.006 RW.011 Cilandak Barat,

4)

Jakarta Selatan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6391/Cilandak Barat atas nama Hermawan Abadi, S.E. sebagaimana yang termuat dalam Risalah Lelang Nomor 371/2010 tanggal 10 Desember 2010.

3. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 11 dan 12 halaman 5 dan 6 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang sebagaimana yang termuat dalam Risalah Lelang Nomor 371/2010 tanggal 10 Desember 2010 yang dilakukan oleh Tergugat III dapat dibatalkan atau batal demi hukum, sebagaimana fakta-fakta dan ketentuan sebagai berikut:

a. bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa a quo adalah atas permintaan dari H. Adi Wahyono, S.H., selaku Penjual yang juga adalah Panitera/Sekretaris

Disclaimer

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



Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor W10.U3/908/Hk.04.051/XI/2010 tanggal 9 Nopember 2010 ;

b. bahwa pelaksanaan lelang tersebut didasarkan atas Penetapan *Aanmaning I* teguran kepada tereksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 Januari 2009;

c. bahwa atas Objek Sengketa tersebut telah disita secara resmi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 17 Maret 2009. Bahwa penyitaan atas tanah Objek Sengketa tersebut dijalankan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 01/Eks.HT/2009/PN.JktSel. tanggal 11 Maret 2009 ;

d. bahwa rencana penjualan dimuka umum tersebut telah diumumkan kepada khalayak ramai melalui pengumuman di surat kabar harian Rakyat Merdeka pada tanggal 11 Nopember 2010 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan tanggal 12 Nopember 2010 sebagai Ralat Pengumuman Lelang serta pada tanggal 26 Nopember 2010 sebagai Pengumuman Lelang Kedua ;

e. bahwa oleh Pihak penjual rencana pelelangan tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat dengan surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor W10.U3/442/Ht.02.051/XI/2010 tanggal 22 Nopember 2010 ;

f. bahwa lelang eksekusi dilakukan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel.

g.

tanggal 26 Juni 2009, yang mempunyai irah-irah "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**" dan disertai dengan surat dan dokumen pendukung lainnya sehingga telah memenuhi syarat untuk dilakukan Lelang ;

g. bahwa berdasarkan alasan tersebut serta sesuai dengan ketentuan **Pasal 12** Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Nomor 93/PMK.06/2010") jo. **Vendureglement dan Stbl. 1908 No. 189**, "*Kepala KPKNU Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*" maka merupakan kewajiban bagi Tergugat III untuk tetap hams melaksanakan Lelang tersebut;

h. bahwa karena pelaksanaan lelang telah melalui proses sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 271/2010 tanggal 10 Desember 2010 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan disebutkan bahwa *lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*);

- i. dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Lelang yang dilakukan oleh Tergugat III dapat dibatalkan atau batal demi hukum, merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali, sehingga sudah sangat berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak dalil Penggugat:

4. Bahwa Tergugat III juga dengan tegas menolak dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang mengandung cacat yuridis karena Tumt Tergugat I sebagai pemenang lelang tidak menyetorkan uang jaminan, sebagai syarat untuk mengikuti lelang sebagaimana fakta berdasarkan Risalah Lelang Nomor 371/2010 tanggal 10 Desember 2010 pada lampiran 29, bahwa terbukti Tumt Tergugat I telah menyetorkan uang jaminan senilai Rp. 695.974.200,- (enam ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh empat ribu dua ratus rupiah);

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang mengandung cacat

- 6.

yuridis karena Turut Tergugat I sebagai pemenang lelang tidak menyetorkan uang jaminan, merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali, sehingga sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak dalil Penggugat ;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa adalah penuh rekayasa dan tidak dibenarkan oleh hukum adalah merupakan dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak masuk akal serta tidak berdasarkan hukum sama sekali, oleh karenanya dalil-dalil Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo;

7. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 15 halaman 7 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa untuk meletakan sita jaminan (*Concervatoir Beslag*) atas Objek Sengketa;

8. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 394/K/Sip/1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan tegas menyatakan **"Bahwa barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan Concervatoir Beslag"**. Jadi dengan demikian jelas bahwa atas Objek Sengketa tidak dapat dikenakan *Concervatoir Beslag* dikarenakan telah dijadikan barang jaminan di Bank in casu Tergugat II (PT Bank Capital Indonesia, Tbk).

9. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 13 halaman 6 serta angka 17 halaman 7 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kerugian materiil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) serta membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari, jika para Tergugat tidak mau melaksanakan putusan terhadap perkara ini.

10. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali, oleh sebab itu sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a *quo* untuk menolak dalil-dalil Penggugat tersebut;

11. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan, bahwa Penggugat di dalam mengajukan tuntutan ganti rugi juga tanpa didukung dengan suatu

12.

perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a *quo* untuk menolak dalil Penggugat tersebut, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No.492 K/SIP/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1720 K/Pot/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa **Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas / tidak sempurna"**

12. Bahwa dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a *quo* karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta jelas-jelas tidak berdasar hukum.

13. Bahwa oleh karena lelang yang dilakukan oleh Tergugat III tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana diatur dalam Vendureglement dan Stbl. 1908 No. 189 jo. PMK Nomor 93/PMK.06/2010. dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan tersebut adalah **sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.**

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; atau

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan perbuatan Tergugat III bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
- 4.
4. Menyatakan proses pelelangan yang dilakukan Tergugat III adalah sah secara hukum ;
5. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 371/2010 tanggal 10 Desember 2010 adalah sah sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian materiil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) serta membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari secara tanggung renteng yang dimohonkan oleh Penggugat;
7. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut Turut tergugat I telah mengajukan jawabannya secara tertulis dengan suratnya tertanggal 23 Agustus 2011 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

A. Gugatan Tidak Jelas/Kabur/Obscuur Libel/Salah Format

Bahwa yang menjadi inti permasalahan daripada gugatan Penggugat adalah bahwa pada dasarnya Penggugat keberatan - quad non - terhadap Eksekusi Lelang atas sebidang tanah seluas +/- 240 M2, beserta bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jl. Taman Gandaria Blok B Kav 10 (Kampung Dukuh Blok B No.10, RT.001, RW.007) berdasarkan SHM No.987/Kebayoran Lama, atas nama Ramayasari, yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta Selatan Nomor 01/Eks.HT/2009/PN.Jak.Sel., tanggal 26 Juni 2009, yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sebagai pelaksanaan dari Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.5409/2007, berdasarkan Akta PPAT Fathiah Helmi, SH, tanggal 28 Nopember 2007 No.2/2007, yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Bahwa suatu akte Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" adalah sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga akte tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan aquo adalah merupakan pelaksanaan daripada kekuatan eksekutorial yang melekat pada akte Hak Tanggungan tersebut yang nota bene sama halnya dengan pelaksanaan dari suatu putusan hakim/pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum

B.

acara perdata yang berlaku, maka PN.Jak.Sel, tanggal 26 Juni 2009, dengan keberatan-keberatan terhadap pelaksanaan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan eksekusi suatu putusan Hakim/ Pengadilan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV yang telah mempunyai kekuatan hukum (i.e. Tergugat III).

tetap termasuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan harus diajukan dalam bentuk **"Perlawanan" dan bukan dalam bentuk "Gugatan"** sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat.

Bahwa oleh karena Penggugat mengajukan "Gugatan" dan bukan "Perlawanan", maka gugatan tersebut **telah tidak memenuhi persyaratan** hukum acara yang berlaku, tidak jelas/kabur/obscur libel dan salah format, sehingga gugatan Penggugat **haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.**

Gugatan Kurang Pihak

Bahwa gugatan Penggugat menurut hemat Turut Tergugat I juga **kurang pihak** dengan alasan:

1. Bahwa eksekusi lelang atas tanah dan

bangunan aquo dilaksanakan oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang bertindak selaku "Penjual" pelaksanaan dari kekuatan eksekutorial berdasarkan Penetapan Ketua PN Jakarta akte Hak Tanggungan Peringkat Pertama Selatan Nomor 02/Eks.HT/2009/ No.5409/2007, berdasarkan Akta PPAT

Bahwa seharusnya karena dalam eksekusi lelang tanah/bangunan aquo, Panitera PN Jakarta Selatan bertindak selaku "Penjual", maka Panitera PN Jakarta Selatan seharusnya ditarik sebagai pihak yang berperkara agar dia dapat memberi gambaran yang jelas dan menyeluruh mengenai proses pelaksanaan eksekusi lelang tanah/ bangunan aquo kepada Majelis Hakim dalam perkara aquo.

Bahwa akan tetapi Penggugat tidak menarik Panitera PN Jakarta Selatan sebagai pihak yang berperkara, maka gugatan Penggugat telah **Kurang Pihak**, sehingga gugatan tersebut **haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fathiah Helmi, SH, tanggal 28 Nopember 2007 No.2/2007, yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Bahwa seharusnya PPAT Fathiah Helmi, SH., sebagai pejabat yang membuat akte Hak Tanggungan tersebut seharusnya juga ditarik sebagai

pihak yang berperkara agar dia dapat memberi gambaran yang jelas dan menyeluruh mengenai proses pembuatan akte Hak Tanggungan aquo kepada Majelis Hakim dalam perkara aquo.

Bahwa akan tetapi Penggugat tidak menarik PPAT Fathiah Helmi, SH. sebagai pihak yang berperkara, maka gugatan Penggugat telah **Kurang Pihak**, sehingga gugatan tersebut **haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon agar apa-

2.

3.

apa yang telah diuraikan dalam eksepsi Bahwa memang benar Turut Tergugat I secara mutatis mutandis dianggap yang membeli tanah/bangunan aquo dalam termasuk dalam uraian dalam pokok suatu lelang terbuka yang lebih jelas perkara. diuraikan dalam Kutipan Risalah Lelang Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan Nomor 371/2010, tanggal 10 Desember tegas seluruh dalil dan keterangan 2010 (**vide Bukti TT1-1**).

Penggugat dalam gugatannya yang terkait 3. 4. Bahwa Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat I, kecuali yang **membantah dan menolak dengan tegas** diakui secara tegas kebenarannya. dalil dan keterangan Penggugat yang

mengatakan bahwa Turut Tergugat I bukan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga tidak perlu dilindungi. Bahwa penolakan Turut Tergugat I ini didasarkan pada fakta-fakta hukum sebagai berikut:

a. Bahwa untuk mengikuti lelang tersebut, Turut Tergugat I **telah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan**, yaitu dengan menyetorkan uang jaminan sebagai syarat untuk mengikuti lelang sebesar **Rp. 695.974.200,- (enam ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh empat ribu dua ratus rupiah)**. (vide Bukti TT1-1).

Bahwa dengan menyetorkan uang jaminan tersebut, Turut Tergugat I telah sah untuk mengikuti lelang yang diadakan atas tanah/bangunan aquo.

b. Bahwa **tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang mewajibkan** seorang calon pembeli lelang untuk menghubungi, atau berbicara dengan pemilik barang yang akan dilelang bahwa dia akan membeli barang yang akan dilelang tersebut, dan juga **tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang mewajibkan** seorang

c. calon pembeli untuk memeriksa keadaan barang yang akan dilelang, dengan suatu konsekwensi apabila pemeriksaan tersebut tidak dilakukan oleh calon pembeli lelang, maka lelang yang diadakan menjadi cacat hukum sehingga menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Bahwa Turut Tergugat I tidak perlu memeriksa atau mengecek lagi keadaan tanah/bangunan aquo, karena Turut Tergugat I tahu bagaimana kondisi daripada tanah/bangunan aquo, karena memang lokasinya dekat sekali dengan rumah Turut Tergugat I.

Bahwa oleh karena itu suatu keadaan dimana Turut Tergugat I tidak memberi tahu Penggugat bahwa Turut Tergugat I berminat untuk mengikuti lelang atas tanah/bangunan aquo, dan juga dimana Turut Tergugat I tidak melakukan pengecekan fisik secara langsung tanah/ bangunan yang akan dilelang bukan menjadi alasan bagi penyebutan Turut Tergugat I sebagai pembeli yang tidak beritikad baik yang tidak harus mendapat perlindungan hukum.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa Penggugat rupanya bingung, dan tidak bisa membedakan mana syarat penjualan lelang dengan jangka waktu minimal 14 (empat belas) hari setelah pengumuman lelang dengan jangka waktu Turut Tergugat I menerima pemberitahuan akan adanya lelang atas tanah/bangunan aquo hingga akhirnya Turut Tergugat I memutuskan untuk mengikuti lelang tersebut. Bahwa hal ini dapat dijelaskan dari keterangan dan fakta hukum di bawah ini :

- 1) Bahwa Pelelangan aquo telah diumumkan oleh PN Jakarta Selatan selaku Penjual melalui harian "Rakyat Merdeka" pada tanggal 11 Nopember 2010 sebagai Pengumuman Pertama **(30 (tiga puluh) hari sebelum hari pelaksanaan lelang, tanggal 10 Desember 2010)**, dan tanggal 12 Nopember 2010 sebagai Ralat Pengumuman Lelang serta tanggal 26 Nopember 2010 sebagai Pengumuman Kedua **(15 (lima belas) hari sebelum hari pelaksanaan lelang, tanggal 10 Desember 2010)**.

Bahwa berdasarkan keterangan dan fakta hukum ini, lelang atas tanah/bangunan aquo **telah dilaksanakan dalam waktu yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku**, sehingga dengan demikian lelang yang telah dilaksanakan atas tanah/bangunan aquo **adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat**.

- 2) Bahwa saiah satu rasio daripada adanya tenggang waktu antara Pengumuman dengan Hari Lelang adalah untuk memberi kesempatan terakhir kepada si berutang (debitur) atau pemberi/pemilik jaminan untuk menyelesaikan hutangnya kepada kreditur, sehingga barang yang dijaminakan tidak perlu dieksekusi sebagai pelunasan dari utang yang gagal dibayar atau dilunasi oleh debitur dan/atau pemberi/pemilik jaminan. Bahwa ternyata fakta hukumnya adalah Tergugat I (debitur) dan/atau Penggugat selaku pemberi/pemilik jaminan tidak dapat melunasi utang debitur kepada PT. Bank Capital Indonesia, Tbk (kreditur), Tergugat II, sehingga akhirnya tanah/aquo yang menjadi jaminan bagi utang debitur dieksekusi lelang sebagai pembayaran utang debitur kepada kreditur.

- 3) Bahwa mengenai tenggang waktu antara Turut Tergugat I tahu atau diberitahu tentang adanya lelang aquo dengan hari pelaksanaan lelang **tidak menjadi persyaratan untuk sahny suatu lelang yang diadakan atau untuk sah atau tidaknya menjadi calon pembeli lelang**.

Bahwa berdasarkan keterangan dan fakta hukum di atas, jelaslah eksekusi lelang atas tanah/bangunan aquo **telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku**, sehingga lelang tersebut adalah **sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat**.

Bahwa disamping itu, Turut Tergugat I telah melunasi harga pembelian lelang tanah/aquo sebesar **Rp. 2.321.000.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah)**, **sehingga dengan demikian Turut Tergugat I berdasarkan Kutipan Risalah Lelang**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 371/2010, tanggal 10 Desember 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Hikmah Anita, SH, Pejabat Lelang Kelas I dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV, adalah sah sebagai pemilik dari sebidang tanah seluas +/- 240 M2, beserta bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jl. Taman Gandaria Blok B Kav 10 (Kampung Dukuh Blok B No. 10, RT.001, RW.007) berdasarkan SHM No. 987/Kebayoran Lama. 5. Bahwa dengan demikian berdasarkan keterangan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Turut Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya haruslah mendapat perlindungan hukum, dan bahwa

dengan demikian juga, seluruh dalil dan keterangan Penggugat datam butir 10, 11 dan 12 haruslah **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima**

7. Bahwa perlu juga Turut Tergugat I tegaskan bahwa pelaksanaan penjualan lelang atas tanah/bangunan aquo adalah tidak cacat hukum dan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil dan keterangan butir 11.4 gugatan Penggugat, karena tidak berdasar dan beralasan hukum dan hanyalah mengada-ada. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang atas tanah/bangunan aquo adalah pelaksanaan (eksekusi) dari akte Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.5409/2007, berdasarkan Akta PPAT Fathiah Helmi, SH, tanggal 28 Nopember 2007 No.2/2007, yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang mempunyai kekuatan eksekutorial **yang kedudukannya sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

Bahwa di dalam ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, adanya verzet, atau bantahan **tidak dapat menunda atau membatalkan** pelaksanaan eksekusi suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (termasuk eksekusi akte Hak Tanggungan yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"), sehingga oleh karenanya pelaksanaan eksekusi lelang atas tanah dan bangunan aquo adalah **tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum** meski ada perlawanan terhadap sita eksekusi yang telah diletakkan di atas tanah/bangunan tersebut.

Bahwa dengan demikian dalil dan keterangan butir 11.4 gugatan Penggugat **haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.**

8. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil dan keterangan butir 13 dan 17 dari gugatan Penggugat, karena mengada-ada dan tidak mempunyai dasar dan alasan hukum yang sah, karena sebagaimana yang telah diuraikan di muka, Turut Tergugat I memperoleh tanah/bangunan aquo secara sah dan berdasar hukum melalui lelang umum yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan Turut Tergugat I merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus ditindungi, sehingga tidak ada aiasan bagi Penggugat untuk meminta ganti rugi maupun pembayaran dwangsom kepada Turut Tergugat i atas

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian yang dideritanya - quad non -. Bahwa dengan demikian dalil **butir 13 dan 17** dari gugatan Penggugat **haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.**

Hal. 34 dari 53 ftaf.Putusan Ho. U7/Pdt.<\$2Q1 f/ PN.M. Sel.

9. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil dan keterangan butir 15 dari gugatan Penggugat, karena mengada-ada, tidak beralasan dan tidak berdasar hukum. Bahwa hal ini disebabkan karena Penggugat bukanlah sebagai pemilik dari sebidang tanah seluas +/- 240 M2, beserta bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jl. Taman Gandaria Blok B Kav 10 (Kampung Dukuh Blok B No. 10, RT.001, RW.007) berdasarkan SHM No. 987/Kebayoran Lama, sehingga Penggugat tidaklah berhak untuk mengajukan atau meminta diletakkannya sita jaminan atas tanah/bangunan aquo. Bahwa dengan demikian dalil **butir 15** dari gugatan Penggugat **haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.** Bsihwa berdasarkan uraian keterangan dan fakta-fakta hukum di atas, maka dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang momeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus hal-hal:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara . Atau apabila Majelis Hakim berpandangan lain, mohon putusan yang seadil-adflnya.

Menimbang bahwa atas gugatan penggugat tersebut Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya secara tertulis dengan suratnya tertanggal 9 Agustus 2011 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui keberadaannya.
2. Bahwa yang menjadi obyek gugatan Penggugat adalah bidang tanah Sertipikat Hak Milik No.987/Kebayoran Lama Utara, Gambar Situasi tanggal 3 Agustus 1992 No. 1832/1992 seluas 240 M2 terletak di Jalan Taman Gandaria Blok B kav No. 10 Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berasal dari Peningkatan Hak Guna Bangunan No.237/Kebayoran Lama Utara, semula atas nama Perseroan Terbatas "PT. Putra Surya Perkasa", berkedudukan di Jakarta, terbit tanggal 30 April 1993.
3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta PPAT Kiagus Zainal Arifin, SH No.113/ Kebayoran Lama/1991 tanggal 12 Juli 1991, Hak Guna Bangunan No.237/

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebayoran Lama Utara, beralih kepada RAMAYASARI, terdaftar di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 30 April 1993, selanjutnya terjadi perubahan dan catatan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Akta PPAT Warda Sungkar Alurmei, SH., tanggal 17 Juli 1996 No.325/Kebayoran Lama/1996, Hak Guna Bangunan No.237/Kebayoran Lama Utara atas nama RAMAYASARI tersebut, dibebani Hak Tanggungan No. 1653/1996 Peringkat Pertama atas nama Citi Bank Nasional Association (Citi Bank N.A) berkedudukan di New York dengan Kantor Cabang di Jakarta, terdaftar di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 5 Agustus 1996.
- b. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998 tanggal 26 Juli 1998 Hak Guna Bangunan No.237/Kebayoran Lama Utara, hapus dan diubah menjadi Hak Milik No. 987/Kebayoran Lama Utara, dan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1653/1996 gugur karena Haknya hapus menjadi Hak Milik No.978/Kebayoran Lama Utara.
- c. Bahwa berdasarkan Akta PPAT Liliana Arif Gondoutomo, SH., tanggal 5 April 1999 No.140/Kebayoran Lama/1999, Hak Milik No.987/Kebayoran Lama Utara atas nama RAMAYASARI tersebut, dibebani Hak Tanggungan No.462/1999 Peringkat Pertama atas nama Citi Bank Nasional Association (Citi Bank N.A) berkedudukan di New York dengan Kantor Cabang di Jakarta, terdaftar di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 25 Mei 1999.
- d. Bahwa berdasarkan surat dari Citi Bank Nasional Association (Citi Bank N.A) berkedudukan New York dengan Kantor Cabang di Jakarta, terdaftar di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 26 Pebruari 2004 NO.3742/R/LSC-CB/II/2004, Hak Tanggungan No.462/ 1999 hapus.
- e. Bahwa berdasarkan Akta PPAT Fathiah Helmi, SH., tanggal 28 Nopember 2007, No.3/2007, Hak Milik No. 987/Kebayoran Lama Utara atas nama RAMAYASARI tersebut dibebani Hak Tanggungan No.5409/2007 Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Capital Indonesia, Tbk, berkedudukan di Jakarta, terdaftar di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 17 Desember 2007.
- f. Bahwa selanjutnya Hak Milik No. 987/Kebayoran Lama Utara atas nama RAMAYASARI diletakkan Sita Eksekusi berdasarkan Surat dari Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 Maret 2009 No. W10. U3.1931/Hk.02.051/111/2009 Jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 11 Maret 2009 No.01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. Jo. Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 17 Maret 2009 No.01/Eks.HT/ 2009/PN.Jkt.Sel.

Ddmikian jawaban Turut Tergugat II, selanjutnya Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (Ex **aequo Et Bono**).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa atas jawaban dari para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 13 September 2011 yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya, sedangkan atas replik Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan dupliknya tertanggal 14 September 2011 yang pada pokoknya menolak dalil gugatan Penggugat dan tetap pada dalil sa lgkalannya. Kemudian untuk Tergugat III telah mengajukan dupliknya tertanggal 27 September 2011 yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat, kemudian untuk Turut Tergugat I juga telah mengajukan dupliknya tertanggal 4 Oktober 2011 yang pada pokoknya tetap pada dalil jawabannya ;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan penggugat disangkal oleh para Tergugat, maka berdasarkan pasal 163 HIR atau pasal 1865 KUH Perdata menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan atas dalil gugatannya ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat antara lain terinci sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai aslinya Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.27 tanggal 29 Oktober 2007, yang dikeluarkan oleh Fathiah Helmi, SH. Notaris di Jakarta ;

(Bukti P-1)

2. Fotocopy sesuai aslinya Surat tanggal 7 Mei 2009 No.S-88/LF-PND/0509 perihal Permohonan Lelang Eksekusi dalam Perkara Nomor 01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. yang ditujukan kepada Ny.Ramaya Sari dari Permata N. Daulay, SH.MH. Law firm PN. Daulay & Partners ; **(Bukti P-2)**

3. Fotocopy tanpa asli Putusan No.1459/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel.; **(Bukti P-3)**

4. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Isi Putusan No.1459/Pdt.G/ 2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 11 Januari 2011 ; **(Bukti P-4)**

5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Risalah pernyataan permohonan banding No 1459/Pdt.G/2009/PN Jkt Sel tanggal 25 Januari 2011; **(Bukti P-5)**

6. Fotocopy sesuai aslinya Surat tanggal 24 Februari 2011 yang ditujukan kepada Ibu Sari / Bapak roy dari Rita B dan Aulia; **(Bukti P - 6)**

7. Fotocopy sesuai aslinya Surat No.:01/III/HS&R/2011 tanggal 1 Maret 2011 perihal: Tanggapan/Jawaban Atas Surat Tertanggal 24 Februari 2011 yang ditujukan kepada Ibu Rita Bratadiredja dari Advocat Haniah Supardi, SH.MH. **(Bukti P-7)**

8. Fotocopy sesuai aslinya Surat tanggal 6 Juli 2011 perihal : Permohonan Penangguhan Eksekusi Pengosongan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dari Advocat Haniah Supardi, SH.MH. ; **(Bukti P-8)**

9. Fotocopy sesuai aslinya Surat tanggal 10 Maret 2011 perihal: Permohonan Pemblokiran atas SHM No.987/Kebayoran Lama Utara yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dari Advocat Haniah Supardi, SH.MH. ; **(Bukti P-9)**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat antara lain berupa : TII- 1 sampai dengan T II - 22 ya ig terinci sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai aslinya Akta Pengakuan Hutang No.25 tanggal 29 Oktober 2007, yang dikeluarkan oleh Fathiah Helmi, SH. Notaris di Jakarta; **(Bukti T.II-1)**
2. Fotocopy sesuai aslinya Perjanjian Membuka Kredit No.: 120/PRK-B/BCI-KP/X/2007 tanggal 29 Oktober 2007 ; **(Bukti T.II-2)**
3. Fotocopy sesuai aslinya Akta Pengakuan Hutang No.26 tanggal 29 Oktober 2007, yang dikeluarkan oleh Fathiah Helmi, SH. Notaris di Jakarta; **(Bukti T.II-3)**
4. Fotocopy sesuai aslinya Perjanjian Membuka Kredit No.: 121/PA-B/BCI-KP/X/2007 tanggal 29 Oktober 2007 ; **(Bukti T.II-4)**
5. Fotocopy sesuai aslinya Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.: 3/2007 tanggal 28 Nopember 2007 ; **(Bukti T.II - 5)**
6. Fotocopy sesuai aslinya Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.:27 tanggal 29 Oktober 2007, yang dikeluarkan oleh Fathiah Helmi, SH. Notaris di Jakarta ; **(Bukti T.II-6)**
7. Fotocopy tanpa asli Sertipikat Hak Milik No.: 987 Desa : Kebayoran Lama Utara atas nama Ramaya Sari, diterbitkan tanggal 30 April 1983 ; **(Bukti T. II-7)**
8. Fotocopy tanpa asli Surat NO.062/MKT/KP/IV/08 tanggal 07 April 2008

Perihal : Surat Peringatan I dan Panggilan, yang ditujukan kepada PT.

Nata Sempurna Abadi dari Bank Capital; **(Bukti T.II -8)**

10. Fotocopy tanpa asli Surat NO.076/MKT/KP/IV/08 tanggal 15 April 2008

Perihal : Surat Peringatan II dan Panggilan II, yang ditujukan kepada PT.

Nata Sempurna Abadi dari Bank Capital; **(Bukti T.II-9)**

11. Fotocopy tanpa asli Surat No.082/MKT/KP/IV/08 tanggal 21 April 2008

Perihal : Surat Peringatan III, yang ditujukan kepada PT. Nata Sempurna

Abadi dari Bank Capital; **(Bukti T.II -10)**

12. Fotocopy tanpa asli Surat NO.095/MKT/KP/V/08 tanggal 5 Mei 2008

Perihal: Peringatan Terakhir, yang ditujukan kepada PT. Nata Sempurna Abadi dari Bank Capital; **(Bukti T.II-11)**

13. Fotocopy tanpa asli Surat No. S-250/LF-PND/1108 tanggal 13 Nopember 2008 Perihal : Somasi, yang ditujukan kepada PT. Nata Sempurna Abadi dari Permata N. Daulay, SH.MH. Law Firm PN Daulay & Partners ; **(Bukti T. II-12)**

14. Fotocopy tanpa asli Surat No. S-88/LF-PND/0509 tanggal 7 Mei 2009 Perihal Permohonan Lelang Eksekusi dalam Perkara Nomor: 01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel., yang ditujukan kepada Ny.Ramaya Sari dari Permata N. Daulay, SH.MH. Law Firm PN Daulay & Partners ; **(Bukti T.II- 12a)**

Disclaimer

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



15. Fotocopy tanpa asli Surat tanggal 15 Nopember 2010 Perihal : Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang Atas Agunan, yang ditujukan kepada PT. Nata Sempurna Abadi (Debitur) dari Bank Kapital; **(Bukti T.II-12D)**
16. Fotocopy sesuai aslinya Surat No.168/MKT/KP/X/07 tanggal 24 Oktober 2007 Perihal : Surat Penawaran Fasilitas Kredit, yang ditujukan kepada PT. Nata Sempurna Abadi dari Bank Kapital; **(Bukti T.II—13)**
17. Fotocopy sesuai aslinya Pengumuman Eksekusi Pelelangan Lanjutan Pertama Nomor:01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel di Surat Kabar Harian rakyat Merdeka tanggal 11 Nopember 2010 ; **(Bukti T.II-14)**
18. Fotocopy sesuai aslinya Ralat Pengumuman Lelang di Surat Kabar Harian rakyat Merdeka tanggal 12 Nopember 2010 ; **(Bukti T.I 1-15)**
19. Fotocopy sesuai aslinya Pengumuman Eksekusi Pelelangan Lanjutan Kedua Nomor:01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel di Surat Kabar Harian rakyat Merdeka tanggal 26 Nopember 2010 ; **(Bukti T. 11-16)**
20. Fotocopy sesuai aslinya Penetapan No.01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 Januari 2009 ; **(Bukti T.II -17)**
21. Fotocopy sesuai aslinya Penetapan No.01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 11 Maret 2009 ; **(Bukti T.II-18)**
- 21 Fotocopy tanpa asli Surat Nomor: W10.U3/1931/Hk.02.051/III/2009 tanggal 25 Maret 2009 Perihal : Permohonan Pencatatan / Pendaftaran Sita Eksekusi No.01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan; **(Bukti T. 11-19)**
22. Fotocopy sesuai aslinya Penetapan No.01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 26 Juni 2009 ; **(Bukti T.II-20)**
23. Fotocopy tanpa asli Salinan Risalah Lelang Nomor: 371/2010 tanggal 10 Desember 2010 ; **(Bukti T.II-21)**
- Fotocopy tanpa asli Putusan Nomor : 1459/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 10 Juni 2010 ; **(Bukti T.II-22)**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa kemudian untuk menguatkan dalil jawabannya Telrgugat III telah mengajukan bukti surat antara lain berupa : Till - 1 sampai depgan T.III - 10 yang terinci sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai aslinya Risalah Lelang Nomor : 371/010 tanggal 10 Desember 2010 ; **(Bukti T.III-1)**
2. Fotocopy tanpa asli Surat Panggilan Tegoran (Aanmaning) No.01/ Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Januari 2009 ; **(Bukti T.III-2a)** Fotocopy tanpa asli Relaas Tegoran (Aanmaning) Nomor : 01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 6 Februari 2009 ; **(Bukti T.III-2b)**
3. Fotocopy sesuai aslinya Surat Nomor: W10.U3/9081/HK.04.051/XI/2010 tanggal 9 Nopember 2010 Perihal : Mohon bantuan penetapan hari dan tanggal pelaksanaan Lelang Eksekusi No.01/Eks HT/2009/PN.Jkt.Sel. yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta IV dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ; **(Bukti T.III—3)**
4. Fotocopy sesuai aslinya Penetapan No.01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 26 Juni 2009 ; **(Bukti T.III-4)**
5. Fotocopy tanpa asli Surat Nomor : W10.U3/442/Ht.02.051/XI/2010 tanggal 22 Nopember 2010 Perihal : Pemberitahuan Eksekusi Lelang Perkara Nomor:01/ Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel. yang ditujukan kepada Ny Halida Gondoima Simatupang, Hermawan Abadi, dan Ny. Ramaya Sari dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ; **(Bukti T. III—S)**
6. Fotocopy sesuai aslinya Lampiran ke-29 Risalah Lelang Nomor 371 Tanggal 10-12-2010 ; **(Bukti. T.III-6)**

Fotocopy sesuai aslinya Pengumuman Eksekusi Pelelangan Lanjutan Pertama Nomor:01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel di Surat Kabar Harian rakyat Merdeka tanggal 11 Nopember 2010 ; **(Bukti T .III - 7a)**

Fotocopy sesuai aslinya Ralat Pengumuman Lelang di Surat Kabar Harian rakyat Merdeka tanggal 12 Nopember 2010 ; **(Bukti T.III—7b)**

Fotocopy sesuai aslinya Pengumuman Eksekusi Pelelangan Lanjutan Kedua Nomor:01/Eks.HT/2009/PN.Jkt.Sel di Surat Kabar Harian rakyat Merdeka tanggal 26 Nopember 2010 ; **(Bukti T. III—7c)**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotocopy sesuai aslinya Surat Keterangan

Pendaftaran Tanah Nomor : 473/

SKPT/2010 tanggal 25 Nopember 2010 ;

(Bukti T.III- 8)

Fotocopy sesuai aslinya Harga Limit

Lelang Eksekusi Nomor:01/Eks.HT/2009/

PN.Jkt.Sel. tanggal 29 Oktober 2010 ;

(Bukti T.III—

9)

Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi Hasil

Bersih Lelang tanggal 16 Desember 2010

(Bukti T. 111-10)

Menimbang bahwa kemudian untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat antara lain berupa : TT.I-1 sampai deigan TT.I-7 yang terinci sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai aslinya Kutipan Risalah Lelang Nomor : 371/2010 tanggal 10 Desember 2010 ; **(Bukti TT .1-1)**
2. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi Nomor : Kw-199/371/XI1/2010 tanggal 29 Desember 2010 ; **(Bukti TT.I-2)**
3. Fotocopy sesuai aslinya Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) tanggal 23 Desember 2010 atas nama Wajib Pajak : Rita Bratadiredja ; **(Bukti TT.I-3)**
4. Fotocopy sesuai aslinya Surat Setoran Pajak tanggal 16 Desember 2010 atas nama WP: Ramaya Sari; **(Bukti TT.I-4)**
5. Fotocopy sesuai aslinya Sertipikat Hak Milik No.987 Kel. Kebayoran Lama Utara Kec. Kebayoran Lama atas nama Ramaya Sari; **(Bukti TT.I-5)**
6. Fotocopy sesuai aslinya Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.2669/IMB/1990 tanggal 6 April 1990 tentang Izin Mendirikan Bangunan ; **(Bukti TT.I-6)**
7. Fotocopy sesuai aslinya Surat Keterangan Nomor : KET-109/WKN.07/ KNL04/2010 tanggal 30 Desember 2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah VII Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta IV; **(Bukti TT.I-7)**

Menimbang bahwa kemudian untuk menguatkan dalil jawabannya Turut Tejrugat II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No.987 Kel. Kebayoran Lama Utara Kec. Kebayoran Lama atas nama Ramaya Sari; **(Bukti TT.IM)**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena tidak ada sesuatu lagi yang diajukan, eanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing masing dan e anjutnya mohon keputusan ;

Menimbang bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini telah diperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama pemeriksaan perkara dipersidangan seperti apa yang tertera didalam Berita acara haruslah dianggap telah termuat se **Denuhnya** dalam putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah memohon agar Pejngadilan menerima eksepsi Tergugat II, namun dalam jawaban tersebut tidak menguraikan tentang eksepsinya , sehingga dengan demikian hal tersebut tidak pepu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya tertanggal 8 Agustus 2011 telah mengajukan eksepsinya yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Gugatan kabur

Bahwa gugatan Penggugat kabur dengan alasan bahwa petitum gugatan Pejnggugat tidak secara jelas memperlihatkan hubungan hukum serta fakta fakta ya ig mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum, padahal dalam hukum acara dan Praktek yang berlaku dalam suatu gugatan harus jelas dan tegas disebutkan perbuatan melawan hukum mengenai ha apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III;

Eksepsi Guoatan tidak berdasar hukum

Bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar hukum karena gugatan penggugat telah menggunakan dasar hukum Keputusan Menteri Keuangan Ncmor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 mei 2006 tentang petunjuk teknis peaksanaan lelang, padahal ketentuan yang dijadikan dasar hukum oleh Penggugat tersebut tidak pernah ada ;

Eksepsi Plurium litis Consortium

Bahwa gugatan Penggugat telah kurang pihak, karena Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara, karena posisi hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah sebagai pihak penjual berdasarkan penetapan perintah lelang Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 01/ Eks/HT/2009/PN Jak Sel tertanggal 26 Juni 2009;

Eksepsi error In persona

Bahwa gugatan penggugat tidak secara jelas memperlihatkan hubungan hukum serta fakta fakta yang menjadi dasar adanya peristiwa hukum yang menjadi penyebab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbulnya perbuatan melawan hukum yang ditujukan Tejrugut III, sehingga tidak tepat apabila gugatan ditujukan terhadap Tergugat III.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam surat jawabannya Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

Gugatan tidak ielas /kabur

Bahwa gugatan Penggugat seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan, dan bukan berbentuk gugatan, karena yang menjadi permasalahan adalah adanya keberatan terhadap eksekusi lelang atas sebidang tanah seluas kurang lefcih 240 m2 beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di JL Taman gandaria Blok B Kav 10 berdasarkan SHM No 987/Kebayoran lama atas nama ramayasari yang telah dilaksanakan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 01/Eks.HT/2009/PN.Jak.Sel. tanggal 26 Juni 20 39. Sehingga oleh karena keberatan Penggugat tersebut diajukan berbentuk gugatan dan bukan perlawanan, maka gugatan Penggugat tersebut adalah ka **Dur**.

Eksepsi gugatan kurang pihak

Bahwa gugatan penggugat kurang pihak, karena karena Ketua Pengadilan Nefgeri Jakarta Selatan tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara, karena posisi hukum pengadilan negeri Jakarta Selatan adalah sebagai pihak penjual berdasarkan penetapan perintah lelang Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 01/ Eks/HT/2009/PN.Jak.Sel tertanggal 26 Juni 2039. Begitu juga terhadap PPAT sebagai pejabat yang membuat akta hak tanggungan tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara. Sehingga mengakibatkan gugatan kurang pihak ;

Menimbang. bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan materi pokok gugatan, maka Majeli, akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat tersebut dianggap sebagai

eksepsi yang beralasan sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan Gugatan kaDur karena Penggugat tidak secara jelas memperlihatkan hubungan hukum serta fakta fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum, dalam hal ini Majelis berpendapat bahwa setelah Majelis mempelajari gugatan Penggugat telah ternyata gugatan Penggugat tersebut telah secara tegas menjelaskan adanya peristiwa yang melatar be akangi adanya perselisihan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat ya tu adanya perjanjian kredit yang dilakukan antara Tergugat I sebagai debitur dan Tergugat II sebagai Kreditur yang dijamin dengan beberapa barang jaminan yang salah satunya berupa tanah milik Penggugat berupa tanah dan baigunan bersertipikat hak Milik No 987/kebayoran lama Utara yang terletak di Jl taman Gandaria Blok B Kav 10 Jakarta Selatan atas nama Penggugat yang tertuang dalam sertipikat hak tanggungan No. 5409/2007/BPN Jakarta Selatan. Namun dengan adanya kredit macet

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut akhirnya terjadi penjualan lelang afeis barang jaminan milik Penggugat tersebut untuk pembayaran hutang bagi Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas jelas telah menunjukkan bahwa gugatan penggugat telah jelas dilatar belakangi oleh adanya peristiwa hutang piutang antara tergugat I dengan tergugat II, sehingga dengan demikian oleh karena gugatan Penggugat telah menjelaskan adanya peristiwa hukum yang menjadikan timbulnya sengketa tersebut, maka terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan kabur dianggap tidaklah beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat III yang menyatakan gugatan Penggugat kabur karena gugatan Penggugat diajukan dalam bentuk Gugatan, yang seharusnya berbentuk perlawanan, dalam hal ini Majelis berpendapat bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh penggugat dalam bentuk gugatan tersebut telah tepat dan benar, hal mana didasarkan bahwa terhadap keberatan yang diajukan terhadap adanya penjualan lelang yang sudah selesai dilaksanakan haruslah berbentuk Gugatan dan bukan lagi perlawanan, sehingga dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat III yang mengharuskan gugatan Penggugat berbentuk perlawanan dianggap tidaklah beralasan, dan oleh karenanya patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat III yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum karena

gugatan Penggugat telah menggunakan dasar hukum Keputusan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang, hal mana bagi Majelis bahwa gugatan Penggugat tersebut bukanlah berdasarkan pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang, akan tetapi didasarkan adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat III yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar hukum patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat III yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara, dalam hal ini Majelis berpendapat bahwa eksepsi tersebut tidaklah beralasan, hal mana didasarkan bahwa penetapan perintah lelang Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 01/Eks/HT/2009/PN.Jak.Sel tertanggal 26 Juni 2009 tersebut adalah dalam rangka menjalankan tugas yudisial (tugas peradilan) yang tidak dapat digugat di Pengadilan, sehingga dengan demikian terhadap eksepsi tersebut patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi bahwa gugatan penggugat tidak secara jelas memperlihatkan hubungan hukum serta fakta-fakta yang menjadi dasar adanya peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya perbuatan melawan hukum yang ditujukan Tergugat III, hal mana telah dipertimbangkan tersebut diatas yang

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwasanya gugatan penggugat telah menjelaskan adanya fakta-fakta yang melatar belakangi adanya peristiwa hu turn, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut patutlah untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada dasarnya **adalah** sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat pada dasarnya adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dengan peantara Tergugat III berupa tindakan penjualan lelang atas barang jaminan secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat III, barang mana salah satunya adalah milik penggugat yang dijaminan oleh tergugat I selaku direktur PT Nata Sempurna Abadi kepada Tergugat II dalam pe -janjian kredit, yang akhirnya barang jaminan milik Penggugat tersebut dibeli

oleh Turut Tergugat I, sehingga dengan demikian Penggugat mohon agar Pengadilan membatalkan penjualan lelang tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan penggugat tersebut tergugat II.tergugat III dan turut tergugat I maupun Turut tergugat II dalam surat jawabanya telah menyatakan yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat dengan alasan bahwa penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat III atas barang jaminan milik Penggugat sebagai akibat adanya kredit macet yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan prosedur hu <um;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dibantaah oleh para tergugat dan Para Turut tergugat, maka menjadi kewajiban bagi penggugat untuk membuktikan atas dalil gugatannya, sementara para tergugat dibebani untuk membuktikan atas dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat antara lain berupa P-1 sampai dengan P-22, senentara tergugat II telah mengajukan Bukti surat berupa T.il—1 sampai dengan Bukti T.il - 22, kemudian untuk Tergugat III telah mengajukan bukti T.III—1 sampai dengan T.III—7, selanjutnya Turut Tergugat juga telah mengajukan bukti surat berupa T.III—1 sampai dengan bukti T.III - 10. Kemudian turut tergugat I mengajukan bukti surat berupa TT.I-1 sampai dengan TT.I-7, sedangkan untuk Turut tergugat II telaah mengajukan bukti su at berupa TT.II - 1 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugatan Penggugat, jawaban para Tergugat dan Turut tergugat serta duplik maupun Replik, maka terdapat adanya hal pokok yang harus dibuktikan oleh Penggugat yakni apakah benar telah terdapat adanya barang milik Penggugat yang dijaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dalam hutang piutang, dan barang mana telah dilakukan penjualan lelang oleh Tergugat III

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara melawan hukum. Sementara pa a Tergugat haruslah membuktikan bahwa apakah benar penjualan barang jaminan milik Penggugat tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat berupa P -1 yang sama dengan bukti T.il - 6 yaitu Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.27 tanggal 29 Oktober 2007, yang dikeluarkan oleh Fathiah Helmi, SH. Notaris di Jakarta ; bukti mana telah menunjukkan bahwa Penggugat telah mengikatkan dirinya sebagai penjamin atau penanggung hutang Tergugat I selaku Direktur PT. Nata Sempurna Abadi kepada Tergugat II dengan

membebankan hak tanggungan atas barang miliknya berupa tanah dan bangunan bersertipikat Hak Milik No. 987/kebayoran lama Utara yang terletak di Jl. taman Gandaria Blok B Kav 10 Jakarta selatan atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-2 yang identik dengan bukti T.il - 12a yaitu Surat tanggal 7 Mei 2009 No.S-88/LF-PND/0509 perihal Permohonan Lelang Eksekusi dalam Perkara Nomor : 01/Eks.HT/2009/ [PM.Jkt.Sel.](#) yang ditujukan kepada kepada Penggugat dari Permata N. Daulay, SH.MH. Law firm PN. Daulay & Partners, bukti mana telah menunjukkan bahwa sehubungan dengan adanya kredit macet yang dialami oleh Tergugat I, Tergugat II sebagai Kreditur telah memberitahukan kepada Penggugat yang baiwasanya akan dilakukan eksekusi lelang atas barang barang jaminan termasuk barang milik penggugat yang telah dijaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dan barang mana telah dipasang dengan hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti P-3 atau T.II-22 yaitu Putusan No.1459/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. dan Bukti P-4 yaitu Surat Pemberitahuan Isi Putusan No. 1459/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 11 Januari 2011 serta bukti P-5 yaitu Risalah pernyataan permohonan banding No. 1459/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 25 Januari 2011, surat mana telah membuktikan bahwa atas keberatan akan dilaksanakanya eksekusi lelang tersebut penggugat telah mengajukan perlawanan kapada Tergugat I selaku Diiektur PT Nata sempurna Abadi (Debitur) dan Tergugat II (Kreditur) dan putusan mana telah dinyatakan bahwa penggugat adalah sebagai pelawan yang tidak benar, sehingga eksekusi hak tanggungan tersebut tetap diluksanakan sekalipun Penggugat dalam perlawananya mengajukan banding rmiupun mengajukan permohonan penangguhan eksekusi sebagaimana tertuang dalam bukti P-8 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-6 dan P-7 penjualan lelang atas barang barang jaminan yang salah satunya adalah barang milik Penggugat yang telah dijaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang telah dipasang dengan hak tanggungan tersebut, akhirnya telah dibeli oleh Turut tergugat I, namun oleh karena Penggugat tidak melakukan penyerahan terhadap obyek eksekusi tersebut kemudian Turut Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Penggugat dengan suratnya tertanggal 24 Pebruari 2011 agar menyerahkan ba*ang tersebut kepada Turut Tergugat

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, namun Penggugat dengan melalui kuasanya telah mengirimkan surat jawabannya yang pada pokoknya Penggugat tetap tidak mau menyerahkannya obyek eksekusi tersebut kepada Turut Tergugat I bahkan Penggugat dengan melalui kuasanya telah mengajukan

Permohonan Pemblokiran atas SHM No.987/Kebayoran Lama Utara yang dit jjukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan suratnya tertanggal 10 Maret 2011 Bukti P-9 ;

Menimbang, bahwa dari bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat dan yang telah dipertimbangkan tersebut diatas telah membuktikan bahwa benar telah dilakukan eksekusi penjualan lelang atas barang jaminan yang telah dipasang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat III atas barang barang mana yang salah satunya adalah milik Penggugat yang telah dijaminkan oleh Tergugat I selaku debitur kepada Tergugat II selaku Kruditur sebagai akibat adanya kredit macet yang dialami oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan apakah da am pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III atas hak tanggungan tersebut telah bertentangan dengan hukum se lingga cacat formil, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan apakah penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat III atas barang jaminan yang telah dipasang hak tanggungan tersebut bertentangan dengan hukum, terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang bagaimana penyelesaian tentang ad anya kredit macet yang telah dijamin dengan hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas perjanjian dalam pemberian kredit apabila telah terjadi perjanjian kredit yang telah diberikan barang jaminan milik debitur, maka sesuai dengan asas hukum jaminan bahwa barang-barang milik debitur maupun milik penjamin yang telah dipasang hak tanggungan ,akan diperuntukkan untuk pelunasan hutangnya manakala dibeitir tidak dapat melaksanakan kewajibanya sesuai dengan yang telah diperjanjikan, hal mana didasarkan pada pasal 1131 KUHPerdato yang menegaskan bahwa segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun tidak bergerak,baiK yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan ;

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan penjualan lelang terhadap barang janinan hutang tersebut didasarkan karena debitur tidak dapat melaksanakan kewajibanya untuk melunasi hutangnya kepada kreditur, sehingga dengan demikian untuk pelunasan hutang tersebut, maka barang barang milik debitur rrciupun milik penjamin yang telah dijadikan jaminan hutang dan yang telah dipasang hak tanggungan akan dijual untuk melunasi hutang tersebut, hal mana telah ditegaskan dalam pasal 20 ayat (1) Undang

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Hak Tanggungan yaig menyatakan bahwa Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan Hak

pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2);

Menimbang, bahwa penjualan terhadap barang jaminan milik debitur tersebut adalah mendasarkan adanya fungsi jaminan kredit yaitu untuk melindungi kepentingan kreditur dalam upaya mengambil kembali uang yang dipinjamkan kepada debitur dengan jalan menjual obyek jaminan milik debitur atau milik penjamin, dan dari hasil penjualan barang yang telah dijaminan tersebut kemudian dipakai untuk membayar kreditur sesuai dengan jumlah utangnya, sedangkan apabila hasil penjualan barang jaminan tersebut ada sisanya, maka hasil penjualan barang jaminan tersebut dikembalikan kepada pemberi jaminan yaitu debitur;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada asas tersebut diatas, maka dalam kaitanya dengan perkara ini telah memberikan kedudukan yang ku at bagi Tergugat II (pemegang hak tanggungan) untuk mengambil pelunasan hutang atas penjualan barang jaminan milik Debitur maupun milik Penggugat tersebut, sehingga dengan diberikanya kedudukan yang kuat bagi Tergugat II seaku pemegang hak tanggungan pertama, maka terhadap barang jaminan yang telah diagunkan kepada tergugat II tersebut dapat dilakukan penjualan lelang melalui Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.il—1, T .II -2 , T.il—3 , T .II-4, T.il— 5, dan T. II—6 maupun T.il -7 telah membuktikan bahwa antara Tergugat I sebagai debitur dengan Tergugat II sebagai Kreditur telah terjadi perjanjian pemberian fasilitas kredit sebagaimana tertuang dalam Akta perjanjian mombuka Kredit No.120/PRK-B/BCI-KP/X/2007 tertanggal 29 Oktober 2007 dan perjanjian membuka kredit No 121/PA-B/BCI-KP/X/2007 tertanggal 29 Oktober 20 D7 bahkan telah dikuatkan dengan adanya akta pengakuan hutang No.26 tertanggal 29 oktober 2007 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH. selaku Nctaris di Jakarta dengan jaminan barang yang salah satunya adalah milik Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 987/ Kebayoran Lama Utara yang terletak di Jl. Taman gandaria Blok B Kav. 10 Ja carta Selatan atas nama Penggugat, dan barang mana telah dipasang depgan Hak Tanggungan No. 5409/2007 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti T II - 8, T.il - 9, T. II - 10 , II - 11, buktimana telah membuktikan bahwa oleh karena Tergugat I tidak dabat membayar kredit sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, kemudian

Tergugat II telah memberitahukan kepada Tergugat I untuk segera menyelesaikan kreditnya, namun hal tersebut tidak bisa dilaksanakan oleh tergugat I, sehingga pada

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akhirnya Tergugat II telah menyampaikan peringatan peingatan kepada Tergugat I dengan suratnya sebagai berikut: 1. Peringatan Pertama dengan suratnya No 062/MKT/KP/IV/08 tertanggal 07 April 2008 ;

Peringatan Kedua dengan suratnya No 076/MKT/KP/IV708 tertanggal 15 April 2008;

Peringatan Ketiga dengan suratnya No 082/MKT/KP/IV/08 tertanggal 21 April 2008 ;

4. Peringatan Terakhir dengan suratnya No 095/MKT/KP/IV/08 tertanggal 05 Mei 2008;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti T.II-12, T.II—12a, dan T.II— 12b, T.II-13, T.II-14 / T.III- 7a, T.II-15 / T.HI-7b, T.il-16/ T.IU-7c, T.II-17, dan T.I 1-18, bukti mana telah membuktikan bahwa sehubungan dengan adanya kredit macet yang dialami oleh Tergugat I tersebut, kemudian Tergugat II selaku kreditur telah melakukan somasi terhadap Tergugat I dengan tembusan penggugat selaku penjamin yang bahwasanya telah memberitahukan bahwa apabila tidak dilakukan pembayaran hutang tersebut, maka Tergugat II akan melakukan tindakan eksekusi lelang secara bertahap terhadap barang jaminan termasuk barang milik Penggugat yang telah dijamin dalam perjanjian hutang tersebut berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.01/Eks.HT/2009/PN Jkt Sel tertanggal 16 Januari 2009, dan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.01/Eks.HT/ 2009/PN.JktSel tertanggal 11 Maret 2009, dan penetapan ketua pengadilan negeri Jakarta selatan No.01/Eks.HT/2009/PN Jkt Sel tertanggal 26 Juni 2009 dengan melalui Tergugat III yang didahului dengan adanya pengumuman lelang tertanggal 11 Nopember 2010, yang diralat dengan suratnya tertanggal 12dan tertanggal26 Nopember2010 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Bukti T.II—19, T.II-20/T.III—4, buktimana telah menunjukkan bahwa sehubungan dengan telah terbitnya Pe netapan Ketua pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 11 maret 2009 No 01/Eks.HT/ 2009 /PN.Jkt.Sel., PengadilanNnegeri telah melakukan eksekusi tertanggal 17 Maret 2009 dan tanggal 23 Maret 2009, dan selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meminta kepada Turut Tergugat II untuk moncatat/mendaftarkan sita eksekusi tersebut dalam register yang ada dikantor tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti berupa T.il—21 / T.III-1 / 1-1, buktimana telah membuktikan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan melalui Tergugat III telah melakukan pelelangan terhadap baang-barang jaminan hutang yang salah satunya adalah milik Penggugat selaku penjamin hutang dari Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 371/2010 tertanggal 10 Desember 2010, sementara perlawanan Penggugat terhadap adanya eksekusi lelang tersebut telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan seperti tertuang dalam bukti Til -22;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, setelah Majelis mempertimbangkan bukti bukti yang diajukan oleh para tergugat dan para Turut Tergugat, telah dapat disimpulkan bahwa tindakan para Tergugat dan para Turut Tergugat dalam melaksanakan eksekusi lelang terhadap barang jaminan hutang dari Tergugat I kepada Tergugat II tersebut telah sesuai dengan kelentuan yang berlaku, hal mana didasarkan bahwa dengan adanya perjanjian kredit yang telah diberikan barang jaminan milik debitur maupun milik Penggugat selaku penjamin tersebut, maka sesuai dengan asas hukum jaminan bahwa barang barang milik debitur maupun milik penjamin yang telah dipasang hak tanggungan tersebut akan diperuntukkan untuk pelunasan hutangnya manakala debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan, hal mana didasarkan pada Pasal 1131 KUHPerdara yang menegaskan bahwa segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan ;

Menimbang, bahwa dari bukti bukti yang telah diuraikan tersebut diatas telah membuktikan bahwa terhadap eksekusi penjualan lelang barang jaminan milik Penggugat yang telah dipasang hak tanggungan sebagai jaminan kredit atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan undang undang terutama Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga dengan demikian apa yang dilakukan oleh para tergugat tidaklah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang telah dilakukan oleh para Tergugat dalam penjualan lelang atas barang jaminan hutang dari Tergugat I kepada Tergugat II tersebut telah sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan, maka terhadap dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas barang milik Penggugat yang dilakukan oleh

Tergugat II, dan Tergugat III adalah melawan hukum, karena tidak ada pemberitahuan dan peringatan terlebih dahulu dari Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat dianggap tidaklah beralasan, hal mana didasarkan bahwa dalil Penggugat tersebut telah dibuktikan oleh para Tergugat yang bahwasanya sebelum dilaksanakan adanya eksekusi lelang telah dilakukan terlebih dahulu adanya peringatan yang disampaikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I dan Penggugat yakni sebagai berikut :

1. Peringatan Pertama dengan suratnya No 062/MKT/KP/IV/08 tertanggal 07 April 2008;
Peringatan Kedua dengan suratnya No 076/MKT/KP/IV/08 tertanggal 15 April 2008;
3. Peringatan Ketiga dengan suratnya No 082/MKT/KP/IV/08 tertanggal 21 April 2008 ;
Peringatan Terakhir dengan suratnya No 095/MKT/KP/IV/08 tertanggal 05 Mei 2008;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam melakukan penjualan lelang atas barang jaminan yang telah dipasang hak tanggungan tersebut tidaklah melawan hukum, maka Penggugat dianggap tidak dapat membuktikan atas dalil gugatannya, sementara dari bukti bu di yang diajukan oleh para Tergugat tersebut dapat membuktikan atas dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan atas dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat tersebut patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan ditolak, maka Penggugat berada dipihak yang kalah dan haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara;

Mengingat peraturan perundang undangan yang berlaku ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada penggugat sebesar Rp. 1.931.000,- (satu juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan berdasarkan permusyawaratan Majelis Hakim pada hari: Kamis, tanggal 26 April 2012 yang terdiri dari Ari Jiwantara SH., MHum., selaku Ketua Majelis Maman M. Ambari, SH. MH. dan Didik Setyo Handono, SH. MH. yang masing-masing sebagai anggota majelis, putusan mana diucapkan dalam sidangnyanya terbuka untuk umum pada hari : **KAMIS, tanggal 3 MEI 2012** dengan dibantu oleh Heleni Faeriaty, SH. sebagai Panitera Pengganti pada pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat I, tanpa dir adiri oleh Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat II;

**Hakim Hakim Anggota
Majelis**

Hakim Anggota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAMAN M. AMBAR, SH. MH.

ARI JIWANTARA, SH. M.Hum

DIDIK SETYO HANDONO, SH. MH.

Panitera Pengganti

HELENI FAERIATI, SH.

Disclaimer

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