



**PUTUSAN**

**Nomor 691/Pdt.G/2014/PN. JKT. Sel.**

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Drg. TITI ASMARIATI MURNI**, beralamat di Jln. Ciniro III/32 Rt.002/008, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **PRENDI HUTAPEA, S.H, JUDIKA PANGARIBUAN, S.H.**, Advokat dan Penasehat Hukum pada Law Office JPW & Associates berkantor di Gedung Pesona Ist Floor, Suite 108, Jln. Ciputat Raya No. 20 Kebayoran lama, Jakarta selatan, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor 049/JPW-SK/XI/2014 tanggal 8 Nopember 2014, selanjutnya disebut **PENGGUGAT**;

L a w a n :

1. **JASON GUNAWAN**, beralamat di Jln. Kemang Utara D Rt. 006 Rw. 001, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **TERGUGAT I**;
2. **EVIE CHANDRA**, dahulu beralamat di Jln. Mangga Besar Kecamatan Taman sari, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui, selanjutnya disebut **TERGUGAT II**;
3. **PT. BANK DANAMON INDONESIA**, Tbk, berkedudukan di Menara Bank Danamon, Jln. Prof. Dr. Satrio Kav. E No. 6, Komplek Mega Kuningan, Jakarta Selatan disebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA IV**, beralamat di Jln. Prapatan No. 10 Jakarta Pusat, disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



Setelah membaca surat-surat bukti dan mendengar saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya tanggal 17 Nopember 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Register Nomor 691/Pdt.G/2014/PN. JKT. Sel. dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah di atasnya seluas 385 M2 yang terletak di Jl. Tjiasem I No. 8 Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, yang terdiri dari 2 (dua) sertifikat, masing-masing Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1151/Rawa Barat seluas 38 M2, keduanya letaknya berdampingan, satu hamparan, dalam satu persil dan keduanya tercatat atas nama Penggugat (Drg. TITI ASMARIATI MURNI) ;
2. Bahwa tanah dengan sertipikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 tersebut diperoleh Penggugat pada tahun 1991 yang dibeli dari orang yang bernama Dra. Risa, Tyna, dan Hyla sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 42/V/1991 yang dibuat oleh/dihadapan RAHAYU, SH., Notaris/PPAT di Jakarta tertanggal 3 April 1991; Kemudian berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 1.711.2/363/HM/SK/2002, tertanggal 25 Oktober 2002, Penggugat memperoleh pemberian hak milik atas sebidang tanah Negara bekas Eig. No. 1684 seb (Brand Gang) yang letaknya berdampingan dengan tanah sertifikat hak milik No. 191/Rawa Barat tersebut diatas, seluas 38 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 1151/Rawa Barat, dimana kedua bidang tanah tersebut dijadikan satu pekarangan, dan diatasnya berdiri 1 (satu ) unit bangunan rumah milik Penggugat ;
3. Bahwa sejak kedua bidang tanah tersebut dibeli/diperoleh oleh Penggugat yaitu masing-masing Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1151/Rawa Barat seluas 38 M2, langsung dikuasai/diduduki oleh Penggugat, dan diatas kedua bidang tanah dimaksud oleh Penggugat telah didirikan/dibangun bangunan rumah tinggal diatasnya, namun

Hal 2 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.

**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)



pada tanggal 23 Nopember 2010 salah satu dari bidang tanah tersebut, yaitu bidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 telah dieksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan guna memenuhi isi risalah lelang No. 075/2010, tertanggal 11 Maret 2010 yang dibuat oleh Tergugat IV ;

4. Bahwa disamping dua bidang tanah berikut bangunan rumah tersebut diatas, Penggugat juga memiliki sebidang tanah berikut bangunan Pesantren diatasnya yang terletak di daerah Cianjur Jawa Barat, dimana bangunan pesantren tersebut pada tahun 2005 mengalami kerusakan yang membutuhkan biaya besar untuk memperbaiki/merenovasinya, dan berhubung uang Penggugat pada saat itu tidak mencukupi, akhirnya suami Penggugat (Ir. M. Zaidani Hamdan) berupaya untuk mencari pinjaman dari pihak ketiga, dan pada bulan Nopember 2005 teman suami Penggugat memperkenalkan suami Penggugat dengan seseorang yang bernama Andri Lukita, SmHk., dan setelah beberapa kali pertemuan, akhirnya pada tanggal 15 November 2005 suami Penggugat menandatangani perjanjian pinjam meminjam uang dengan sdr. Andri Lukita, SmHk., yang semula menjanjikan akan memberikan pinjaman sebesar Rp. 200. 000. 000,- (dua ratus juta rupiah) namun yang direalisasikan hanya Rp. 40. 000. 000,- (empat puluh juta rupiah) dan pada saat itu juga suami Penggugat telah menyerahkan 1 (satu) buah sertifikat atas nama Penggugat, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat kepada Andri Lukita, SmHk., sebagai jaminan pengembalian uang pinjaman. Namun belakangan Andri Lukita, SmHk., menghilang, dengan membawa serta Sertifikat Hak Milik No. 195/Rawa Barat milik Penggugat dan hingga saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya. oleh karena itu Penggugat pada 28 Nopember 2008 telah menggugat Andri Lukita, SmHk., di Pengadilan Negeri Bekasi dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi sesuai dengan putusan No : 441/Pdt. G/2008/PN. Bks, tanggal 21 April 2009 yang amar putusannya antara lain sebagai berikut :

**MENGADILI**

Dalam Pokok Perkara :

- a) Menyatakan bahwa sertifikat hak milik nomor 191/Rawa Barat dan sertipikat hak milik nomor. 1151/Rawa Barat atas nama Penggugat adalah masih merupakan satu pekarangan atas



*rumah yang terletak di Jl. Ciasem I No. 8 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;*

- b) Menyatakan secara formal Penggugat adalah pemilik rumah dengan perkarangan tanah seluas 385 M2, yang terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 191 dan sertifikat hak milik Nomor 1151 yang terletak di Jl. Ciasem I No. 8 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang sah menurut hukum sesuai dengan nama yang tercantum dalam sertifikat hak milik tersebut diatas ;*
  - c) Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat karena tidak melaksanakan/memenuhi isi surat perjanjian tertanggal 15 Nopember 2005 yang dibuat oleh Tergugat dengan Penggugat ;*
  - d) Menghukum Tergugat ataupun setiap orang/pihak lain yang masih menguasai sertifikat hak milik No. 191 atas nama Penggugat agar mengembalikan asli sertifikat tersebut kepada Penggugat dalam 2 (dua) minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;*
  - e) Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang pinjaman pokok beserta bunga yang seluruhnya berjumlah Rp. 44.800.000,- (empat puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) secara tunai kepada Tergugat ;*
  - f) Menyatakan bahwa setiap orang/badan hukum atau pihak lain yang mendapat hak atas tanah sertifikat hak milik No. 191 dan bangunan yang terletak di Jl. Ciasem I No. 8 dari Tergugat secara tidak sah tanpa sepengetahuan ataupun seijin Penggugat batal demi hukum, dan melarang setiap orang/badan hukum atau pihak lain untuk memasuki rumah ataupun perkarangan diatas tanah tersebut tanpa seijin Penggugat;*
5. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut diatas telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan hingga gugatan ini diajukan, Andri Lukita, SmHk., selaku Tergugat dalam perkara tersebut belum mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 191/Rawa Barat kepada Penggugat ;
  6. Bahwa Penggugat hingga saat gugatan ini diajukan sama sekali tidak pernah menjual sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl. Tjiasem I No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang terdiri dari 2 (dua) sertifikat yaitu sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa



Barat, seluas 347 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 1151/Rawa Barat seluas 38 M2, baik secara keseluruhan ataupun sebahagian dari rumah beserta pekarangannya kepada siapapun atau pihak manapun ;

7. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2009, Penggugat sangat kaget, karena pada saat itu rumah milik Penggugat yang terletak di Jl. Tjiasem I No. 8 Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang terdiri dari 2 (dua) buah sertifikat yaitu masing-masing Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 1151/Rawa Barat seluas 38 M2, didatangi oleh petugas Jurusita dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan maksud untuk melakukan sita eksekusi terhadap salah satu bidang tanah berikut bangunan rumah milik Penggugat yaitu terhadap bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat, dan menurut penjelasan Jurusita pada saat itu, bahwa Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat tersebut tercatat atas nama Evie Chandra (Tergugat II) dan sertifikat tersebut oleh Tergugat II telah dijamin menjadi jaminan kredit di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (Tergugat III) ;
8. Bahwa terkait dengan rencana penyitaan tersebut, Penggugat telah berupaya untuk menjelaskan kepada Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bahwa penyitaan tersebut telah salah alamat, selanjutnya Penggugat juga menjelaskan bahwa bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal aquo adalah milik Penggugat, terdiri dari 2 (dua) sertifikat, masing-masing sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1151 ada pada Penggugat, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.191/Rawa Barat adalah milik Penggugat dan tidak pernah dijual/dialihkan hak kepemilikannya kepada siapapun, selanjutnya Penggugat juga menjelaskan bahwa Penggugat tidak kenal dengan Tergugat II (Evie Chandra) dan tidak pernah melakukan hubungan hukum apapun dengan Tergugat III (PT. Bank Danamon Indonesia), namun Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tetap melakukan sita Eksekusi terhadap bidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 dimaksud ;
9. Bahwa sehubungan dengan penyitaan (sita Eksekusi) tersebut diatas, maka Penggugat pada tanggal 29 Januari 2009 telah mengajukan perlawanan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 50/Pdt. G/2009/PN. Jkt. Sel, tanggal 08 Oktober 2009 Jo. Putusan Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi No. 223/Pdt/2010/PT. DKI, tanggal 5 Agustus 2010 Jo. Putusan kasasi No. 647 K/Pdt/2011, tertanggal 04 Juli 2011, perlawanan Penggugat tersebut pada intinya dinyatakan tidak dapat diterima, dengan pertimbangan hukum bahwa perlawanan yang diajukan Penggugat adalah premature;

10. Bahwa setelah kedatangan Juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di kediaman Penggugat Jl. Tjiasem I No. 8, Kel. Rawa Barat, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tertanggal 15 Januari 2009, Penggugat dengan berbagai upaya telah melakukan penelusuran tentang keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat milik Penggugat yang sebelumnya diserahkan kepada Sdr. Andri Lukita, SmHk., sebagai jaminan hutang, dan berdasarkan hasil penelusuran yang dilakukan oleh Penggugat, diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat atas nama dan milik Penggugat, ternyata telah dialihkan/dijual oleh orang yang tidak berhak yaitu seseorang WNI keturunan Cina yang bernama LIE AI LIE, yang mengaku sebagai Drg. Titi Asmariati Murni sebagai pemilik tanah kepada seseorang yang bernama Evie Chandra (Tergugat II) sebagai Pembeli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 27/2006 tertanggal 25 Juli 2006, yang dibuat oleh/dihadapan Notaris/PPAT Ny. Indriyani Ibrahim, SH, di Jakarta ;
11. Bahwa berdasarkan data dan dokumen yang terlampir dalam Akta Jual Beli No. 27/2006 tertanggal 25 Juli 2006 tersebut, diketahui bahwa Drg. Titi Asmariati Murni alias Lie Ai Lie yang bertindak selaku Penjual adalah lahir di Tanjung Pandan tanggal 4 Nopember 1956, status tidak bersuami, beralamat di Jl. Keamanan Dalam RT. 005 RW. 007, Kelurahan Keagungan, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat dengan Nomor KTP. 09. 53084411560316, sedangkan pemilik sesungguhnya dari sebidang tanah seluas 347 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat tersebut adalah Penggugat, yang lahir di Padang, tanggal 4 Nopember 1946, terlahir sebagai keturunan asli suku Minang, status bersuami (Ir. M. Zaidani Hamdan), dengan nomor KTP. : 09.5007.441146.0155, dengan demikian menjadi jelas bahwa yang bertindak selaku penjual dalam Akta Jual Beli No. 27/2006 tertanggal 25 Juli 2006, yang dibuat oleh/dihadapan Notaris/PPAT Ny. Indriyani Ibrahim, SH, adalah dilakukan oleh orang yang tidak berhak, **dan hal ini selaras dengan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat**

Hal 6 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.

#### 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)



No. 97/Pdt.G/2010/PN. Bar, tertanggal 30 Nopember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No.321/PDT/2011/PT. DKI, tertanggal 10 April 2012 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 291 PK/Pdt/2013, tertanggal 10 Oktober 2013 yang sudah berkekuatan hukum tetap yang antara lain menyatakan bahwa Akta jual beli yang dilakukan oleh Drg. Titi Asmariati Murni alias Lie Ai Lie dengan Evie Chandra dalam akte jual beli sertifikat hak milik No. 191 yang dibuat oleh/dihadapan Notaris/PPAT Ny. Indriyani Ibrahim, SH, adalah cacad hukum dan tidak mengikat;

12. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akte Jual Beli No. 27/2006 tertanggal 25 Juli 2006 tersebut, Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat atas nama Drg. Titi Asmariati Murni telah dibalik nama oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan menjadi atas nama Tergugat II, dan selanjutnya oleh Tergugat II Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat tersebut telah diagunkan menjadi jaminan kredit di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (Tergugat III), dan berhubung kreditnya macet akhirnya atas permintaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV (Tergugat IV) dan dimenangkan oleh Tergugat I sesuai risalah lelang No. 075/2010, tertanggal 11 Maret 2010;
13. Bahwa tindakan ataupun perbuatan Andri Lukita, SmHk., Drg. Titi Asmariati Murni alias Lie Ai Lie, dan Evie Chandra (Tergugat II) dan Notaris/PPAT Ny. Indriyani Ibrahim, SH, serta Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang tanpa hak melakukan jual beli/peralihan hak dan membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat menjadi atas nama Tergugat II adalah merupakan Perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Penggugat demi untuk mempertahankan haknya telah menempuh jalur hukum baik Pidana maupun Perdata yaitu sbb :
  - a. Bahwa Penggugat telah melaporkan perbuatan Sdri. Drg. Titi Asmariati Murni alias Lie Ai Lie, Evie Chandra dan Andre Lukita di :
    - Polres Metro Jakarta Utara sesuai dengan Laporan Polisi No. : 1979/541/K/ IV/2008/Resju, tanggal 18 April 2008 ;
    - Polda Metro Jaya sesuai dengan Laporan Polisi No. : LP/1175/IV/2010/PMJ/Ditreskrim Um, tanggal 08 April 2010;Bahwa atas dasar Laporan Polisi tersebut Polres Jakarta Utara telah mengirimkan surat dengan nomor surat



B/3921/V/2008/Resju kepada Kepala Kantor Pertahanan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk melakukan pemblokiran sertipikat No. 191/Rawa Barat tersebut, hal ini sesuai dengan tanda terima pengiriman surat dinas tertanggal 27 Mei 2008; Bahwa kemudian baik Penyidik Polres Jakarta Utara maupun Penyidik Polda Metro Jaya telah memasukkan **Drg. Titi Asmariati Murni** (alias Lie Ai Lie, **Evie Chandra (Tergugat II)** serta **Andri Lukita SmHk.**, dalam Daftar Pencarian Orang (DPO) sesuai surat nomor : DPO/83/III/2010/Reskrim, nomor : DPO/84/III/2010/Reskrim dan surat nomor : DPO/85/III/2010/Reskrim, tertanggal 18 Maret 2010 dari Polres Jakarta Utara, dan Surat Daftar Pencarian orang dari Poda Metro Jaya masing-masing Nomor : DPO/556/XII/2010/Dit. Reskrimum, Nomor : DPO/557/XII/2010/Dit. Reskrimum, dan Nomor : DPO/558/XII/2010/Dit. Reskrimum tertanggal 1 Desember 2010 ;

Bahwa Penyidik dari Polda Metro Jaya juga telah melakukan penyitaan terhadap Akta Jual Beli No. 27/2006 tertanggal 25 Juli 2006, dan selanjutnya Penyidik juga telah melakukan pemeriksaan terhadap tandatangan Drg. Titi Asmariati Murni sebagai penjual di dalam Akta tersebut, dan **berdasarkan hasil pemeriksaan dari Laboratorium forensik Mabes Polri, maka telah diperoleh fakta bahwa tandatangan yang tertera didalam Akte Jual Beli No. 27/2006 tertanggal 25 Juli 2006 tidak identik dengan tandatangan Penggugat selaku pemilik tanah aquo;**

- b. Bahwa Penggugat juga telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat Terhadap Lie Ai Lie (orang yang mengaku sebagai Drg. Titi Asmariati Murni) sebagai Tergugat I, Evie Chandra sebagai Tergugat II, Andri Lukita, SmHk sebagai Tergugat III, PPAT. Ny. Indriyani Ibrahim, SH., sebagai Tergugat IV dan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sebagai Tergugat V;

Dan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 97/Pdt. G/2010/PN. Jkt. Bar, tertanggal 30 Nopember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 321/PDT/2011/PT. DKI tertanggal 10 April 2012 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 291 PK/Pdt/2013,



tertanggal 10 Oktober 2013, pada intinya isi amar putusannya antara lain sebagai berikut :

**MENGADILI**

*Dalam Pokok Perkara :*

- *Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 191, yang beralamat di Jl. Tjiasem I No. 8 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagaimana telah dinyatakan dalam putusan pengadilan Negeri Bekasi No. 411/Pdt.G/2008/PN. Bks, tertanggal 21 April 2009 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 27 Juni 2009;*
- *Menyatakan menurut hukum bidang tanah milik seluas 347 M2 yang bersertifikat Hak Milik No. 191 adalah merupakan sebahagian yang tidak terpisahkan dari seluruh rumah dan pekarangan milik Penggugat yang luas seluruhnya 385 M2 ;*
- *Menyatakan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena tanpa hak telah menguasai dan memindahtangankan sertifikat Hak Milik No. 191 milik Penggugat kepada Tergugat I tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik yang sah ;*
- *Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melampirkan dokumen yang tidak benar atau bertentangan dengan hukum pada saat pembuatan identitas/KTP dengan memakai nama Penggugat ;*
- *Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menerima dan menguasai sertifikat dan telah menjual atau memindahtangankan sertifikat HM No. 191/Rawa Barat kepada tergugat II tanpa dasar hukum dan tanpa hak, serta tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik yang sah ;*
- *Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dalam Akte Jual Beli sertifikat Hak*



Milik No. 191 yang dibuat oleh Tergugat IV, cacad hukum dan tidak mengikat ;

- Menyatakan tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah membuat, menerbitkan Akte Jual Beli tertanggal 25 Juli 2006, karena jual beli dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak berhak ;
- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II, setiap orang, badan hukum atau pihak lain yang menguasai atau memegang sertifikat, untuk segera menyerahkan atau mengembalikan sertifikat Hak Milik No. 191, yang beralamat di Jl. Tjiasem I No. 8 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dan tanpa syarat ;
- Menyatakan bahwa setiap orang, badan hukum, ataupun pihak lain yang mendapatkan hak atas sertifikat Hak Milik No. 191 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tjiasem I No. 8 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah tidak sah karena tanpa sepengetahuan ataupun tanpa seijin Penggugat, dan melarang setiap orang, badan hukum ataupun pihak lain untuk memasuki rumah ataupun pekarangan di atas tanah tersebut tanpa seijin Penggugat ;
- Menyatakan bahwa Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah lalai dengan menerbitkan/mengeluarkan sertifikat atas nama Tergugat II tanpa memeriksa, meneliti dengan cermat dokumen-dokumen Penggugat yang ada di kantor Tergugat V ;
- Menghukum Tergugat V untuk mengganti/membalik nama sertifikat hak milik No. 191 dan atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat sebagai pemilik yang sah menurut hukum;

14. Bahwa dari isi amar putusan tersebut diatas, jelas dinyatakan bahwa tindakan/perbuatan Drg. Titi Asmariati Murni alias Lie Ai Lie dengan Andri Lukita, SmHk., yang menjual/mengalihkan Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat kepada Evie Chandra (Tergugat II) sesuai Akta Jual Beli No. 27/2006 tertanggal 25 Juli 2006, yang dibuat oleh/dihadapan Notaris/PPAT Ny. Indriyani Ibrahim, SH., dan membalik nama sertifikat

Hal 10 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.



tersebut menjadi atas nama Evie Chandra (Tergugat II) di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah merupakan perbuatan melawan hukum, **oleh karena itu dalam putusan itu juga dengan tegas dinyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 27/2006 tertanggal 25 Juli 2006, adalah cacad hukum dan tidak mengikat, selanjutnya juga dinyatakan bahwa setiap orang, badan hukum, ataupun pihak lain yang mendapatkan hak atas sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tjiasem I No. 8 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah tidak sah,** oleh karena itu Penggugat dalam perkara ini sangat berkepentingan agar Tergugat I yang mendapatkan hak atas tanah aquo berdasarkan risalah lelang No. 075/2010, tertanggal 11 Maret 2010 yang dibuat oleh Tergugat IV dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat dan selanjutnya memerintahkan Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 yang terletak di Jl.Tjiasem I No. 8 Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Penggugat tanpa syarat ;

15. Bahwa berdasarkan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 97/Pdt. G/2010/PN. Jkt. Bar, tertanggal 30 Nopember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 321/PDT/2011/PT. DKI tertanggal 10 April 2012 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 291 PK/Pdt/2013, tertanggal 10 Oktober 2013, maka sudah menjadi fakta hukum bahwa Jual beli yang dilakukan oleh Drg. Titi Asmariati Murni alias Lie Ai Lie dengan Evie Chandra (Tergugat II) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 27/2006 tertanggal 25 Juli 2006, yang dibuat oleh/dihadapan Notaris/PPAT Ny. Indriyani Ibrahim, SH., adalah cacad hukum dan tidak mengikat, oleh karena itu **tindakan Tergugat II (Evie Chandra) yang menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat ke kantor Tergugat III (PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk) adalah merupakan perbuatan melawan hukum, selanjutnya tindakan Tergugat III yang menerima Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat sebagai jaminan hutang adalah merupakan perbuatan melawan hukum,** karena Tergugat III sama sekali tidak melakukan pengecekan terhadap fisik tanah jaminan di lapangan, tidak meneliti secara cermat keabsahan surat-surat serta dokumen jaminan yang diajukan oleh Tergugat II, dan tindakan Tergugat III ini telah melanggar azas kepatutan, ketelitian dan

Hal 11 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.

**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)



kehati-hatian (Prudential Banking), dengan demikian Penggugat sangat berkepentingan agar lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV terhadap Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat yang dilaksanakan pada tanggal 11 Maret 2010 sebagaimana tertuang dalam risalah lelang Nomor : 075/2010, dinyatakan cacad hukum dan tidak mengikat secara hukum, karena Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat dikuasai/dimiliki oleh Tergugat II adalah diperoleh dengan cara melawan hukum ;

16. Bahwa pada saat sebelum bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat tersebut dilelang oleh Tergugat IV melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penggugat sudah mengingatkan Tergugat I agar tidak ikut menjadi peserta lelang, karena tanah aquo masih bermasalah dan Penggugat juga memberitahukan bahwa Penggugat telah melaporkan permasalahan tersebut ke Polres Metro Jakarta Utara sesuai dengan Laporan Polisi No. Pol : LP. 1979/541/K/IV/2008/Resju, tanggal 18 April 2008, namun Tergugat I dengan angkuhnya menyatakan bahwa *"tidak ada salahnya ikut lelang untuk mendapatkan rumah yang murah harganya dan tanah berikut rumah tersebut akan menjadi milik saya"* ;
17. Bahwa begitu juga pada saat pelaksanaan lelang tanggal 11 Maret 2010, Tergugat IV selaku pelaksana lelang terlebih dahulu telah membacakan dan memberitahukan kepada peserta lelang bahwa obyek yang akan dilelang masih dalam sengketa, namun lelang tetap dilaksanakan, pada hal sesuai dengan ketentuan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagai perubahan dari Peraturan Menteri keuangan No. 93/PMK.06/2010 sudah sepatutnya lelang tersebut tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu Tergugat IV jelas-jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
18. Bahwa untuk mempertahankan haknya, Penggugat maupun kuasa hukumnya telah mengajukan surat pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana surat tanggal 5 Mei 2008, dan surat Kuasa Hukum Penggugat ASTUTI LIESTIANINGRUM, SH. Cs tanggal 22 Februari 2010 No. 08/SK/AA&A/II/2010, dan Penggugat juga telah membuat Laporan/Pengaduan di Polres Metro Jakarta Utara sebagaimana tertuang dalam Laporan Polisis No. Pol.1979/541/K/IV/2008/Resju tanggal 08 April 2008, dan telah ditindak

Hal 12 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.

**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)



lanjuti dengan mengajukan surat pemblokiran sesuai dengan surat tanggal 23 Mei 2008 No. B/3912/V/2008/Resju tanggal 18 April 2008 ;

19. Bahwa meskipun Pengugat, Kuasa Hukum Penggugat, Polres Metro Jakarta Utara, telah melakukan pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan serta perkara perlawanan No. 50/Pdt.G/2008/PN. Jkt Sel masih diproses di tingkat banding, namun lelang atas tanah aquo pada tanggal 11 Maret 2010 tetap dilaksanakan yang dimenangkan oleh Tergugat I. Padahal sebelumnya Penggugat sudah berulang kali memohon/mengingatkan Tergugat I agar tidak ikut menjadi peserta lelang dimaksud, oleh karena itu nyata-nyata bahwa Tergugat I telah mengetahui bahwa objek lelang masih dalam keadaan sengketa. Dengan demikian Tergugat I adalah merupakan pembeli yang beritikad buruk dan merupakan perbuatan melawan hukum, dan tidak patut untuk mendapatkan perlindungan hukum dengan dalih pembeli yang beritikad baik dilindungi Undang-Undang. Dengan demikian maka sangat patut dan beralasan menurut hukum apabila risalah lelang No. 075/2010, tertanggal 11 Maret 2010 tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;

20. Bahwa Penggugat tidak mengenal, dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II maupun Tergugat III. Secara jujur, Penggugat TIDAK PERNAH menjual ataupun mengalihkan tanah Sertipikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 kepada Tergugat II. Selanjutnya Penggugat juga tidak pernah mengajukan pinjaman uang kepada Tergugat III. Oleh karenanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat yang mengagunkan/menjaminkan, dan mengajukan untuk dilelang Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat adalah perbuatan melawan hukum yang melanggar Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”;

Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut adalah sebagai berikut :

- Adanya perbuatan yang melanggar hukum atau melanggar asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian (*patiha*) ;
- Adanya kerugian ;

Hal 13 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.



- Adanya hubungan kausalitas (sebab akibat) antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian.

Bahwa selanjutnya Penggugat akan menguraikan unsur-unsur tersebut di atas sebagai berikut :

- **Para Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum atau melanggar asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian (*patiha*).**

Bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan pembelian melalui lelang atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat, pada hal sudah diketahuinya bahwa tanah aquo masih dalam proses sengketa dan dalam keadaan blokir adalah merupakan pembeli yang beritikad tidak baik dan tidak patut. Oleh karenanya perbuatan Tergugat I tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian ;

Demikian juga dengan perbuatan Tergugat II yang menjaminkan/mengagunkan Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat ke kantor Tergugat III adalah jelas-jelas merupakan Perbuatan melawan Hukum, karena Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat tersebut dimiliki/dikuasai oleh Tergugat II adalah dengan cara melawan hukum ;

Selanjutnya perbuatan Tergugat III yang menerima jaminan/agunan kredit dari Tergugat II tanpa terlebih dahulu melakukan penelitian/pengecekan secara cermat atas keadaan fisik, luas tanah dan penghuni di rumah Jl. Tjiasem I No. 8 yang selama ini didiami/dikuasai oleh Penggugat, dan tidak meneliti secara cermat keabsahan surat-surat serta dokumen-dokumen yang diajukan oleh Tergugat II adalah melanggar asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (*prudential banking*) ;

Bahwa Tergugat IV juga telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena sebelum lelang dilaksanakan, Tergugat IV sudah mengetahui secara jelas bahwa obyek yang akan dilelang masih dalam status terblokir/sengketa, oleh karena itu mengacu kepada ketentuan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagai perubahan dari Peraturan Menteri keuangan No. 93/PMK.06/2010 maka sudah sepatutnya lelang tersebut tidak dilaksanakan;



➤ **Penggugat telah menderita kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat;**

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian baik kerugian Materil maupun kerugian Imateril yang akan diuraikan pada bagian rincian kerugian :

➤ **Ada hubungan Kausalitas (Sebab-Akibat) antara perbuatan melawan hukum Para Tergugat dengan kerugian yang diderita Penggugat;**

Bahwa hubungan antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan kerugian yang diderita Penggugat adalah *conditio sine qua non* tanpa yang satu, yang lainnya tidak mungkin ada. Dengan kata lain segala kerugian yang timbul dalam diri Penggugat adalah sebab akibat dari adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat;

21. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, tentunya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dan menjadi kewajiban dan keharusan bagi para Tergugat untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat secara tanggung renteng, baik kerugian Materil maupun kerugian Imateril secara tunai, seketika dan sekaligus yang rinciannya adalah sebagai berikut :

Kerugian Materil :

Adapun kerugian Materil yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Para Tergugat antara lain :

- Bahwa dari sejak tanah aquo dieksekusi tanggal 23 Nopember 2010 hingga saat gugatan ini diajukan, Penggugat tidak lagi menguasai/menduduki tanah berikut bangunan rumah aquo, dan apabila dalam kurun waktu tersebut tanah berikut bangunan rumah tersebut disewakan/dikontrakkan, maka seyogianya Penggugat akan memperoleh hasil : 4 tahun x Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta)/per tahun adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dan kerugian ini tentunya akan terus bertambah hingga pada saat putusan dalam perkara ini benar-benar dilaksanakan oleh Para Tergugat ;



- Bahwa apabila uang hasil sewa tersebut diatas di infestasikan atau setidak-tidaknya disimpan di Bank, tentunya akan menghasilkan uang bagi Penggugat yaitu berupa bunga pertahun sebesar 6 % x Rp. 600.000.000,- = Rp. 36.000.000,- x 4 tahun adalah sebesar Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah) ; dan jumlah ini tentunya akan terus bertambah hingga putusan perkara ini dilaksanakan oleh Para Tergugat ;
- Bahwa Tergugat I telah merusak/merobohkan bangunan milik Penggugat diatas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1151/Rawa Barat seluas 38 M2, dan merusak segala perabotan rumah tangga milik Penggugat yang ada didalam bangunan tersebut yang diperkirakan nilai seluruhnya sebesar Rp. 150.000.000, - (seratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;
- Bahwa selain kerugian-kerugian tersebut diatas, Penggugat juga menderita kerugian materil lainnya yaitu berupa kerugian atas dikeluarkannya biaya-biaya untuk pengurusan permasalahan ini (antara lain : biaya-biaya di instansi terkait dan biaya Pengacara), yang hingga saat ini sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Sehingga Para Tergugat harus membayar kepada Penggugat kerugian materil lainnya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng, secara tunai, seketika dan sekaligus ;  
Sehingga total keseluruhan kerugian Materil yang diderita oleh Penggugat hingga saat gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah sebesar Rp. 1.394.000.000,- (satu milyar tiga ratus sembilan puluh empat juta rupiah). Dan jumlah ini akan terus bertambah hingga putusan perkara ini benar-benar dilaksanakan oleh Para Tergugat ;

Kerugian Imateril :

Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan melanggar asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian sebagaimana disebutkan di dalam gugatan ini, Penggugat juga telah mengalami penderitaan psikologis serta traumatik sebagai akibat diusirnya Penggugat dari rumah milik Penggugat yang terletak di Jl. Tjiasem I No. 8 dan mengalami kerugian imateriil yang tidak dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihitung dengan uang, namun Penggugat menetapkan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000. (lima milyar rupiah);

22. Bahwa agar terhadap gugatan Penggugat nantinya tidak akan sia-sia (*illusion*), maka Penggugat mohon agar sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat I, baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak, antara lain tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemang Utara D No. 2 RT. 006 RW. 001, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan termasuk tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ciasem I No. 8, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Sertipikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2, sedangkan terhadap harta kekayaan milik TERGUGAT I lainnya akan PENGGUGAT susulkan pada saat proses berikutnya;
23. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta, walaupun para Tergugat mengajukan upaya hukum Verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
24. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya dengan segera putusan dalam perkara ini oleh Tergugat I maka sudah sepatutnya menurut hukum Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) setiap harinya secara terus menerus setiap kali Tergugat I melanggar isi putusan ini sebagian atau seluruhnya terhitung sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara *a quo* sampai dengan tanggal dilaksanakannya putusan perkara *a quo* oleh Tergugat I;

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dengan disertai alat bukti sempurna (*volledige bewijis*) dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

Hal 17 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.

#### 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)



**I. DALAM PROVISI :**

Meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta milik Tergugat I baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, yaitu :

- Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemang Utara D No. 2 RT. 006 RW. 001, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. termasuk tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ciasem I No. 8, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) sah dan berharga ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ciasem I No. 8 Kel. Rawa Barat Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 ;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan risalah lelang No. 075/2010, tertanggal 11 Maret 2010 yang dibuat oleh Tergugat IV dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum ;
6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat kepada Penggugat ;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 yang terletak di Jl.Tjiasem I No. 8 Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus yaitu :
  - Berupa hilangnya hasil sewa rumah di Jl. Ciasem I No. 8 milik Penggugat sejak tanggal 23 Nopember 2010 hingga saat gugatan ini diajukan, yang diperhitungkan sebesar : 4 tahun x Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta)/per tahun adalah sebesar



Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dan kerugian ini tentunya akan terus bertambah hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan oleh para Tergugat ;

- Berupa bunga Bank apabila uang hasil sewa tersebut diatas di infestasikan atau setidaknya-tidaknya disimpan di Bank, tentunya akan menghasilkan bunga pertahun sebesar 6 % x 600.000.000,- = Rp. 36.000.000,- x 4 tahun adalah **sebesar Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah)** ; dan jumlah ini tentunya akan terus bertambah hingga putusan perkara ini dilaksanakan oleh para Tergugat ;
- Berupa biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk pengurusan perkara ini (biaya-biaya di instansi terkait dan biaya Pengacara), yang hingga saat ini sebesar Rp. **500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)** ;

9. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil yang dialami oleh Penggugat terkait tindakan Tergugat I yang telah merobohkan/ menghancurkan bangunan milik Penggugat diatas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1151/Rawa Barat seluas 38 M2, dan merusak segala perabotan rumah tangga milik Penggugat yang ada didalam bangunan tersebut yang diperhitungkan nilainya sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kerugian imateril kepada Penggugat yang tidak dapat dihitung dengan uang, namun Penggugat menetapkan ganti rugi imateriil sebesar Rp. 5. 000. 000. 000. (lima milyar rupiah) ;

11. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung semenjak putusan perkara mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

12. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding, ataupun kasasi dari para Tergugat (Uitvoerbaar bij Voorraad) ;

13. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat;

**A T A U**, apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat hadir diwakili oleh kuasanya, untuk Tergugat I hadir diwakili oleh kuasanya **DR. Binoto, S.H., M.H.**, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Januari 2015, telah di cabut dan di ganti dengan Kuasanya **H. Rakhmat Santoso, SH, MH, Tedhi Hermawan, S.H**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2015, Tergugat II tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dan tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk itu, untuk Tergugat III hadir diwakili oleh Kuasanya **Randy S. Saragih, S.H.**, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Januari 2015, dan untuk Tergugat IV hadir diwakili oleh Kuasanya **Obor P. Hariana, S.H., dkk**, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Februari 2015;

Menimbang, bahwa Majelis telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Proses Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Amat Khusairi, SH, MHum, hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Januari 2015 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

**A. TENTANG EKSEPSI**

**1. Gugatan Penggugat adalah *Perkara Nebis in Idem***

Bahwa perkara yang diajukan oleh Penggugat adalah perkara *ne bis in idem*, karena sebelum Penggugat mengajukan perkara gugatan No. 691/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 17 November 2014 ini, sebelumnya. Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.;

Bahwa obyek gugatan perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Hak Milik No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 dan Hak Milik No. 1151/Rawa Barat seluas 38 M2, keduanya atas nama Evie Chandra. Adapun perkara di Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Selatan adalah perkara No. 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Oktober 2009 jo No. 223/PDT/2010/PT.DKI tanggal 05 Agustus 2010 jo No 647 K/Pdt/2011 tanggal 4 Juli 2011 dan No. 720 PK/Pdt/2012 tanggal 07 November 2013;

Adapun Amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada perkara No. 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Oktober 2009 adalah sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI:

-Menolak Eksepsi Terlawan I seluruhnya;

### DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan putusan provisi untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Pelawan (sekarang Penggugat) adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan (sekarang Penggugat) untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan (sekarang Penggugat) untuk membayar biaya yang timbul dalam permohonan ini sebesar Rp. 1.961.000,- (satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Selanjutnya amar putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui putusan 223/PDT/2010/PT.DKI tanggal 05 Agustus 2010 adalah sebagai berikut:

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 08 Oktober 2009 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Terlawan I;

### DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Pelawan;

Hal 21 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.



**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan Pelawan (sekarang Penggugat) sebagai Pelawan yang tidak benar;
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan (sekarang Penggugat) tidak dapat diterima;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan (sekarang Penggugat) untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Selanjutnya adapun putusan Mahkamah Agung dalam perkara No. No 647 K/Pdt/2011 tanggal 4 Juli 2011 adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Drg. TITI ASMARYATI MURNI dari Pemohon Kasasi II: PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Selanjutnya amar putusan Mahkamah Agung dalam tingkat Peninjauan Kembali No. 720 PK/Pdt/2012 tanggal 07 November 2013 adalah berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: drg. TITI ASMARYATI MURNI dari Pemohon Kasasi II: PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk tersebut;
2. Menghukum Pemohon Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Adapun amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Negara Jakarta pada perkara No. 059/G/2010/PTUN-JKT tanggal 2 Desember 2010 berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi II tentang kewenangan absolut terhadap obyek sengketa Risalah Lelang No. 075/2010 tanggal 11 Maret 2010 atas sebidang tanah dan Bangunan yang beralamat di Jalan Ciasem I No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Hal 22 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.



2. Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 selebihnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 191/Rawa Barat tanggal 5 September 2006 atas nama Ny. Evie Chandra dengan Surat Ukur Nomor 982 tanggal 31 Agustus 1953 seluas 347 M2 atas tanah yang terletak di Jl. Ciasem I No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang diterbitkan oleh Tergugat II;
3. Mewajibkan Tergugat II untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat tanggal 5 September 2006 atas nama Ny. Evie Chandra dengan Surat Ukur Nomor 982 tanggal 31 Agustus 1953 seluas 347 M2 atas tanah yang terletak di Jl. Ciasem I No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang diterbitkan oleh Tergugat II;
4. Mengeluarkan Tergugat I KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA RELANG JAKARTA IV sebagai pihak dalam perkara ini;
5. Menghukum Tergugat II, Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi 2 secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 868.000,- (delapan ratus enam puluh delapan ribu rupiah);

Adapun amar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 32/B/2011/PT.TUN.JKT tanggal 19 Juli 2011 adalah berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II Intervensi 1 (Pembanding I, Tergugat II Intervensi 2/Pembanding II);
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 2 Desember 2010 Nomor: 059/G/2010/PTUN-JKT yang dimohonkan banding dan dengan:

**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi I/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi II/ Pembanding II;



**DALAM POKOK SENGKETA**

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding II tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Selanjutnya adapun amar putusan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi dalam perkara No. 16 K/TUN/2012 tanggal 14 Maret 2012 adalah berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Drg. TITI ASMARIATI MURNI tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Dari kedua putusan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi, baik melalui gugatan perdata maupun melalui gugatan tata usaha negara, kedua gugatan Penggugat ditolak/tidak dapat diterima oleh Pengadilan. Oleh karena obyek gugatan perkara dalam perkara gugatan perdata dan tata usaha negara adalah sama, maka gugatan dari Penggugat adalah nebis in idem, yaitu perkara yang sama tidak boleh diputus 2 (dua) kali;

Dengan demikian cukup alasan untuk menerima Eksepsi Penggugat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah perkara nebis in idem;

**2. Gugatan Penggugat adalah Kurang Pihak;**

Penggugat dalam gugatannya mengemukakan bahwa pihak yang terkait dengan perkara gugatan adalah:

- a. Andri Lukita Sm.Hk,
- b. Lie Ai Lie
- c. Notaris/PPAT Indriyani Ibrahim, S.H
- d. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan

Agar suatu gugatan dapat menggambarkan duduk sebenarnya suatu perkara, para pihak yang terkait dengan suatu gugatan, para pihak yang terkait harus ditarik menjadi pihak dalam perkara. Dengan ditariknya semua pihak yang terkait dengan perkara, selain demi untuk kelengkapan para pihak, hal itu bertujuan untuk memberikan gambaran



mengenai bagaimana duduk perkara yang sebenarnya serta bagaimana peran dari setiap pihak dalam gugatan;

Dalam gugatan Penggugat disebutkan bahwa pihak lain yang terlibat atau ada kaitan dengan perkara ini adalah Lie Ai Lie, Notaris/ PPAT Indriyani Ibrahim, Sm.Hk., Ir. M. Zaidani Hamdan serta Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan;

Dengan pengakuan Penggugat mengenai ada pihak lain terlibat atau ada kaitan dengan perkara gugatan, hal ini sudah cukup menunjukkan bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak. Agar duduk masalah dalam gugatan ini menjadi jelas atau supaya ketahuan mengenai keterlibatan pihak lain dalam perkara ini, maka Lie Ai Lie, Notaris/ PPAT Indriyani Ibrahim, Sm.Hk., Ir. M. Zaidani Hamdan serta Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan seyogianya harus juga ditarik sebagai pihak dalam perkara. Tanpa ditariknya pihak-pihak ini ke dalam perkara, maka duduk persoalan dalam perkara ini tidak akan dapat tergambar dengan utuh;

Sebagai contoh dapat dikemukakan adalah soal tidak dicantumkannya Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan dalam perkara ini. Tentu untuk pelaksanaan lelang di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebelum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menetapkan hari lelang, Kantor Pertanahan memberikan keterangan bahwa tanah adalah terdaftar atas nama Evie Chandra dan tanah tidak dalam keadaan sengketa. Pengadilan menentukan waktu lelang karena sudah ada keterangan dari instansi pemerintah di bidang pertanahan yang menentukan bahwa tanah tidak dalam keadaan sengketa, karena itu tidak bermasalah bila diadakan lelang untuk tanah dan bangunan tersebut;

Dengan demikian cukup pula alasan untuk mengabulkan eksepsi Tergugat I bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak;

## **B. TENTANG POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok perkara;
2. Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil dan petitum gugatan dari Penggugat kecuali untuk hal-hal yang diakuinya secara tegas;



3. Membeli tanah dan bangunan melalui lelang adalah sah secara hukum dan Pembeli yang membeli melalui lelang adalah pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya harus dilindungi secara hukum;
- Bahwa Tergugat I membeli tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa adalah melalui proses lelang di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Tergugat I ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 075/2010 tanggal 11 Maret 2010;
- Menurut ketentuan Pasal 17 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dapat dilaksanakan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan pemidahan hak lainnya dan pemindahan hak dengan lelang. Sedangkan pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang;
- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menetapkan Tergugat I sebagai pemenang lelang karena Tergugat memberikan penawaran dengan harga tertinggi sebesar Rp. 3.080.000.000,- (Tiga miliar delapan puluh juta rupiah). Surat Keterangan Nomor: Ket-24/WKN.07/KNL-04/2010 tanggal 18 Maret 2010;
- Tergugat juga sudah membayar Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) sesuai dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 15 Maret 2010;
- Berdasarkan uraian di atas jelas sudah bahwa Tergugat I sudah melunasi seluruh kewajibannya sebagai pembeli melalui lelang yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Tindakan Tergugat I yang sudah melunasi seluruh kewajibannya selaku pemenang lelang, hal itu sudah cukup menunjukkan bahwa Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik. Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik melalui lelang menurut hukum harus dilindungi;
- Karena itu petitum Penggugat yang menyatakan risalah lelang No. 075/2010, tertanggal 11 Maret 2010 yang dibuat oleh Tergugat IV dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;
- Petitum Penggugat ini tidak berdasar dan tidak beralasan. Seluruh prosedur yang berkaitan dengan lelang sudah dipenuhi oleh Tergugat IV pada saat melaksanakan lelang. Pelaksanaan lelang dilakukan oleh

Hal 26 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.



Tergugat IV berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Jadi oleh karena itu, petitum Penggugat aquo harus ditolak;

#### **4. Penggugat Bukan Pemilik Tanah Atas Dua Bidang Tanah Yang Menjadi Obyek Perkara;**

Penggugat dalam posita gugatannya angka 1 mengemukakan bahwa Penggugat (Drg. TITI ASMARYATI MURNI) adalah satu-satunya pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah di atasnya seluas 385 M2 yang terletak di Jl. Tjiasem I No. 8, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, yang terdiri dari 2 (dua) sertipikat, masing-masing sertipikat Hak Milik (SHM) No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 dan Sertipikat Gak Milik (SHM) No. 1151/Rawa barat seluas 38 M2;

Bahwa dalil dari Penggugat ini adalah tidak benar. Berdasarkan bukti/dokumen yang ada pada Tergugat yang diserahkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Tergugat I setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang, bahwa pemilik tanah dan bangunan pada saat dilakukan dilelang oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah Evie Chandra. Dalam sertipikat tanah, nama dari pemilik tanah yang dilelang oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah Evie Chandra;

Sesuai dengan ketentuan hukum agraria (hukum pertanahan) bahwa untuk menentukan siapa pemilik tanah yang sah secara hukum adalah orang atau pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat. Sesuai dengan dokumen yang Tergugat peroleh dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada saat dilakukan lelang, bahwa pemilik tanah yang dilelang adalah Evie Chandra bukan Penggugat (Titi Asmariati Murni);

Jadi oleh karena nama yang tercantum dalam sertipikat tanah adalah Evie Chandra, maka pemilik tanah yang sah secara hukum pada saat tanah dilelang oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah Evie Chandra, bukan Penggugat. Dalam hal Penggugat masih bersikukuh mengatakan dirinya adalah pemilik sah tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat I melalui lelang, maka data dalam sertipikat tanah harus dirobah dulu. Selama nama yang tercantum dalam sertipikat tanah adalah Evie Chandra, maka selama itu pula tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menyatakan dirinya sebagai pemilik yang sah tanah dan bangunan yang sudah dibeli oleh Tergugat I melalui proses lelang;

Hal 27 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.



Dengan penjelasan yang sederhana, cukup alasan untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

**5. Tergugat I Tidak Mempunyai Kaitan Dengan Peristiwa Atau Hubungan Hukum Sebelum Tergugat I Membeli Tanah dan Bangunan Melalui Lelang;**

Bahwa Tergugat I tidak mempunyai kaitan atau hubungan hukum dengan pihak lain sebelum tanah beralih kepada Evie Chandra. Pada saat Tergugat I membeli tanah melalui lelang, pada saat itu Penggugat bukan merupakan pemilik tanah dan bangunan yang dilelang. Hubungan Tergugat I adalah dengan pihak yang mempunyai kewajiban kepada Bank Danamon Indonesia selaku kreditur. Tergugat I tidak mempunyai kewajiban hukum dengan Penggugat. Dasar dari Tergugat I untuk membeli tanah dan bangunan adalah oleh karena lelang dilakukan oleh Pengadilan. Secara hukum, lelang yang dilakukan oleh pengadilan adalah tindakan yang sah dan dibenarkan hukum;

Pada saat lelang berlangsung, segala sesuatu persyaratan yang dibutuhkan untuk pelaksanaan lelang bersangkutan sudah harus terpenuhi lebih dahulu. Artinya Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan penetapan untuk pelaksanaan lelang setelah syarat dan ketentuan lelang sudah terpenuhi. Tanpa terpenuhinya persyaratan untuk lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri tidak akan mengeluarkan penetapan untuk pelaksanaan lelang;

Perlunya persyaratan lelang dipenuhi, hal itu maksud dan tujuannya adalah untuk melindungi pihak yang membeli tanah dan bangunan melalui lelang. Dalam hal dari peserta lelang akan ditunjuk atau ditentukan oleh pengadilan sebagai pemenang lelang, bagi pemenang lelang bersangkutan (dalam hal ini Tergugat I) ada perlindungan bahwa tanah dan bangunan yang dibelinya adalah sudah sesuai hukum. Tergugat I membeli tanah dan bangunan melalui lelang di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena pembeli lelang mendapat perlindungan hukum. Dalam hal pelaksanaan lelang melalui pengadilan tidak sesuai dengan hukum, tentu Tergugat I tidak bersedia membeli tanah dan bangunan melalui proses lelang;



**6. Hak Tanggungan Disamakan Dengan Sebuah Putusan Pengadilan Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap;**

Bahwa tujuan dari setiap pemasangan hak tanggungan adalah untuk memberikan perlindungan bagi kreditur yang sudah memberikan pinjaman (kredit) terhadap debitur. Dalam atau bilamana debitur tidak mampu atau lalai memenuhi kewajibannya kepada kreditur atas pinjaman yang diperolehnya, maka untuk melindungi kreditur dari kerugian bagi kreditur mempunyai hak untuk melakukan lelang terhadap barang yang sudah dijaminkan oleh debitur, yaitu tanah dan bangunan yang sudah dipasang hak tanggungan;

Dalam perkara lelang yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, nyatanya Evie Chandra sudah lalai memenuhi kewajiban terhadap kreditur (Tergugat III). Dengan keadaan yang sedemikian rupa, maka tindakan yang dapat ditempuh oleh kreditur (Tergugat III) adalah mengajukan permohonan lelang atas tanah dan bangunan yang dijaminkan;

Tanah dan bangunan yang sudah dipasang hak tanggungan, dipersamakan dengan sebuah putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Artinya adalah dalam hal debitur lalai memenuhi kewajiban, kreditur sudah berhak untuk mengajukan eksekusi lelang lewat pengadilan negeri tanpa menempuh proses gugatan biasa;

Untuk menentukan apakah suatu lelang akan diteruskan atau ditunda, kata penentunya ada di tangan Ketua Pengadilan Negeri. Ketua Pengadilan Negeri menjadi penentu terhadap nasib sebuah permohonan eksekusi lelang. Sekalipun ada keberatan dari pihak tertentu terhadap permohonan lelang, dalam hal menurut Ketua Pengadilan Negeri permohonan sudah sesuai dengan tata cara lelang, keberatan dari pihak tertentu mungkin atau mungkin masih bisa dipertimbangkan. Umpamanya menunda sampai perkara diputus oleh Majelis Hakim pada tingkat pertama. Namun setelah ditunda sampai pada perkara diputus di tingkat Pengadilan Negeri, pelaksanaan lelang yang sudah sempat ditunda tersebut apakah diharuskan atau tidak dilanjutkan tergantung kepada Ketua Pengadilan Negeri;

Selain itu, untuk pelaksanaan eksekusi lelang, keberatan dan pihak tertentu tidak menjadi penentu terhadap pelaksanaan lelang. Bantahan, perlawanan atau gugatan, secara prinsip tidak menghalangi pelaksanaan



lelang. Tanah yang sudah dipasang hak tanggungan dapat diteruskan lelangnya sekalipun ada keberatan dari pihak tertentu;

Jadi oleh karena Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sudah menunda pelaksanaan lelang hingga keberatan dari Penggugat dipertimbangkan, maka setelah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjatuhkan putusan, tindakan yang diambil oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah melanjutkan lelang yang ditunda sementara waktu. Lelang ini kemudian diikuti oleh Tergugat I dan kemudian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menetapkan Tergugat I sebagai pemenang lelang;

#### **7. Membeli Melalui Lelang Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum;**

Proses peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat dilakukan melalui berbagai macam cara. Salah satunya adalah pembelian lelang lewat. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Lelang eksekusi (lelang melalui pengadilan) adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Karena itu peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui lelang yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah perbuatan atau tindakan yang sah atau dibenarkan oleh hukum, bukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Karena itu petitum dalam gugatan Penggugat pada angka 7 menghukum dan memerintahkan Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 yang terletak di Jl. Tjasem I No. 8, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Penggugat tanpa syarat apapun, tidak berdasar dan harus ditolak;

Bahwa Risalah Lelang No. 075/2010 tanggal 11 Maret 2010 adalah sah. Hal ini terlihat dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang sudah diputus oleh Mahkamah Agung No. 16 K/TUN/2012 tanggal 14 Maret 2012. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung dalam perkara



Gugatan Tata Usaha Negara, Risalah Lelang yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKN) adalah secara hukum; Sesuai dengan hukum, bahwa oleh karena Tergugat I membeli tanah melalui lelang adalah sah secara hukum, maka tidak ada dasar bagi Penggugat untuk memerintahkan Tergugat I menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan (rumah) yang dijual melalui lelang kepada Penggugat. Pembelian yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan di bidang lelang;

Dengan demikian cukup alasan untuk menolak petitum dari Penggugat untuk seluruhnya;

**8. Tergugat I Bukan Pihak Dalam Perkara di Pengadilan Negeri Bekasi dan Pengadilan Negeri Jakarta Barat.**

Penggugat dalam gugatannya mengemukakan bahwa dirinya telah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Bekasi dan Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Bahwa Tergugat I dalam perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Bekasi bukan merupakan pihak. Sesuai dengan aturan atau ketentuan hukum acara, bahwa putusan hanya mengikat kepada pihak dalam perkara. Pihak lain yang tidak termasuk sebagai pihak dalam perkara tidak terikat dengan apa yang diputuskan oleh Pengadilan. Kekuatan mengikat dari putusan dalam perkara adalah terhadap pihak-pihak yang menjadi pihak dalam perkara;

Karena Tergugat I bukan merupakan pihak dalam perkara dalam perkara yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Bekasi dan Jakarta Barat, maka secara hukum Tergugat I tidak mempunyai kewajiban untuk tunduk pada isi putusan. Putusan adalah mengikat terhadap pihak yang ada dalam gugatan. Pihak lain yang tidak termasuk sebagai pihak tidak ada kewajiban untuk tunduk pada putusan;

Dalam hal Penggugat merasa bahwa putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Bekasi dapat dijadikan sebagai landasan untuk mempertahankan haknya, tentu putusan tersebut adalah tepat apabila untuk pelaksanaannya untuk meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memutus agar putusan dilaksanakan (eksekusi). Dalam hal ini, yang dilakukan oleh Penggugat bukan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan putusan, akan tetapi malah mengajukan gugatan baru melalui pengadilan yang berbeda;



Dengan mengikuti posita atau dalil Penggugat dalam gugatannya, Penggugat telah mengajukan gugatan paling tidak melalui 5 (lima) pengadilan, yaitu Pengadilan Negeri Bekasi, Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta serta pengajuan gugatan kembali melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Tindakan Penggugat yang sudah mengajukan gugatan di mana 4 (empat) sudah mempunyai kekuatan tetap, hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak yakin dengan gugatan yang diajukannya. Terlebih lagi dengan putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, di mana gugatan dari Penggugat ditolak/tidak dapat diterima, hal itu menunjukkan bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar untuk dikabulkan oleh hakim. Padahal untuk suatu gugatan yang sudah ditolak atau tidak dapat diterima oleh hakim, sudah sepatutnya apabila Penggugat tidak lagi mengajukan gugatan yang baru. Terlebih lagi bahwa alasan yang dikemukakan dalam gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sudah ditolak/tidak dapat diterima oleh Pengadilan;

Dengan uraian yang sederhana ini sudah cukup alasan untuk menolak gugatan penggugat seluruhnya;

**9. Permohonan Sita Jaminan (Conservatori Beslag) Terhadap Tanah dan Bangunan Yang Terletak di Jalan Kemang Utara D No. 2 Rt 006 Rw 001, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan Tidak Berdasar;**

Bahwa tanah bangunan yang terletak di Jalan Kemang Utara D No. 2 Rt 006 Rw 001, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan termasuk bangunan yang ada di atasnya adalah tanah dari orang tua Tergugat I, bukan milik dari Tergugat I. Orang tua dari Tergugat I tidak ada kaitan atau tidak ada hubungan hukum dengan perkara ini dan juga tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat;

Tergugat I sebagai subyek hukum yang mandiri mempunyai harta yang terpisah dari orang tua Penggugat. Segala hak dan kewajiban Penggugat tidak dapat dialihkan atau dipindahkan kepada orang tua Penggugat; Karena orang tua Tergugat I tidak ada hubungan hukum dengan



Penggugat, maka permohonan sita jaminan sebagaimana yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak berdasar dan berlebihan dan oleh karena itu pada tempatnya untuk ditolak seluruhnya;

## 10. Tuntutan Ganti Rugi Materil dan Immateril Tidak Berdasar.

Sejak Tergugat I dinyatakan sebagai pembelim melalui lelang sejak tanggal 11 Maret 2010, sejak saat itu Tergugat I adalah sebagai pemilik yang sah dari tanah dan bangunan yang dilelang. Risalah lelang merupaj bukti bahwa telah terjadi peralihan hak dari Evie Chandra kepada Tergugat I. Risalah Lelang merupakan bukti telah terjadinya peralihan hak dari pemilik tanah sebelumnya kepada Tergugat I;

Sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan, maka tidak mungkin Tergugat I membayar sewa terhadap pihak lain, Hukum menentukan bahwa justru pemilik berhak untuk mendapat sewa atau rumah miliknya kalau disewakan. Sedangkan dalam petitum gugatan Penggugat justru memutarbalikkan ketentuan hukum mengenai kepemilikan. Pemilik rumah diminta untuk membayar sewa kepada pihak yang bukan pemilik. Dalil dan petitum Penggugat mengenai ganti rugi sewa ini jelas bertentangan dengan hukum;

Dengan demikian petitum Penggugat pada angka 8, 9, 10 dan 11 adalah tidak berdasar, karena itu harus ditolak untuk seluruhnya;

## 11. Tuntutan Putusan Serta Merta Tidak Mempunyai Dasar Hukum;

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum Penggugat pada butir 12 (dua belas) yang meminta suatu putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau perlawanan/Bantahan (*verzet*). Tergugat I menolak permohonan tersebut, tidak mempunyai dasar hukum serta tidak didasarkan pada bukti yang kuat dan sah;

Permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, yang mensyaratkan sebagai berikut:

Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda



tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti:

- a. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- b. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- c. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- d. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
- e. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- f. Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*.

Bahwa dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak terdapat satu pun yang memenuhi kriteria sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung R.I. No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 sebagaimana tersebut di atas;

Bahwa selanjutnya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil antara ditentukan sebagai berikut:

Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan :

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”.

Hingga jawaban ini dibuat, Penggugat belum memberikan jaminan yang sama nilainya dengan nilai barang obyek eksekusi;

Tujuan dari Surat Edaran Mahkamah Agung agar putusan serta merta harus disertai dengan jaminan adalah agar penjatuhan putusan serta merta tidak mudah dikabulkan oleh hakim. Permohonan serta merta harus



disertai oleh bukti yang kuat serta ditambah adanya jaminan bahwa harta milik tergugat tidak akan mengalami masalah bila kelak putusan pengadilan negeri dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi. Artinya sebelum Penggugat memohonkan putusan serta merta, sebaiknya Penggugat memberikan jaminan dulu kepada Pengadilan sejumlah uang yang sama nilainya dengan harta milik Tergugat II yang dimohonkan sita. Tanpa adanya pemberian jaminan uang yang sama nilainya dengan obyek yang disita maka tidak ada alasan untuk mengabulkan permohonan sita yang dimohonkan oleh Penggugat;

Dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagai disebutkan di atas, petitum mengenai putusan serta merta haruslah ditolak;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dirumuskan di atas, untuk itu Tergugat I memohon kepada agar Majelis untuk sudilah kiranya menjatuhkan putusan yang berbunyi sebagai berikut:

A. **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menyatakan gugatan Penggugat adalah perkara Nebis in Idem;

B. **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jawaban Tergugat III:

A. **TENTANG PROVISI :**

Bahwa ternyata tuntutan Provisi dari Penggugat apabila diteliti secara seksama jelas – jelas sudah merupakan bagian dari Pokok Perkara. Oleh karenanya tuntutan Provisi yang diajukan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Suatu tuntutan Provisi itu sendiri adalah seharusnya berupa suatu tuntutan yang berada diluar pokok perkara, dan bukan



suatu tuntutan yang sifatnya fundamental dan pada dasarnya bersifat uitvoerbaar bij voorrad;

Berdasarkan alasan hukum seperti yang Tergugat III kemukakan diatas, maka tuntutan Provisi Penggugat yang memohon untuk diletakkannya Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta milik Tergugat I yaitu : tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemang Utara D No. 2 RT. 006, RW. 001, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, termasuk tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ciasem I No. 8 , Kelurahan Rawa Barat , Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta , haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena sama sekali tidak memenuhi persyaratan hukum. Lagipula terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ciasem I No. 8 , Kelurahan Rawa Barat , Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan Penggugat tidak punya hak kepemilikan atas tanah aquo, berhubung tanah berikut bangunan rumah di Jalan Ciasem I No. 8 , Kelurahan Rawa Barat , Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut sudah terdaftar kepemilikannya sesuai / berdasarkan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku ke atas nama orang lain (dalam hal ini Tergugat II), sehingga sama sekali bukan / tidak terdaftar atas nama Penggugat;

Oleh karena tuntutan Provisi yang diajukan Penggugat tersebut tidak ada dasar hukum berupa hak apapun atas nama Penggugat, maka terhadap tuntutan Provisi tersebut sangatlah beralasan untuk dinyatakan ditolak;

## B. TENTANG POKOK PERKARA :

1. Sebelum kami memberikan Jawaban Tergugat III dalam pokok perkara ini, terlebih dahulu kami tegaskan bahwa Tergugat III dalam hal ini menyangkal semua dalil – dalil yang dikemukakan oleh Penggugat didalam gugatannya, terkecuali terhadap hal – hal yang tegas diakui oleh Tergugat III ;
2. Bahwa pokok perkara gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada pokoknya adalah sama dan sebagian besar merupakan pengulangan dari materi pokok Perlawanan yang pernah diajukan oleh Penggugat (dahulu Pelawan) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tahun 2009 , perlawanan mana telah diputus oleh Hakim Pengadilan Negeri



Jakarta Selatan dengan nomor 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., jo. Putusan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 223/PDT/2010/PT.DKI., jo. Putusan Kasasi MARI No. 647/K/PDT/2011., jo. Putusan Peninjauan Kembali MARI No. 720 PK/Pdt/2012 ;

3. Bahwa sama sekali tidak benar apabila Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ciasem I No. 8, kelurahan Rawa Barat , Kebayoran Baru , Jakarta Selatan adalah miliknya . Oleh karena bidang tanah dengan luas 347 M2 berikut bangunan permanen di atasnya tercatat atas nama pemilikinya Nyonya Evie Chandra (Tergugat II) . Bidang tanah seluas 347 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa Barat berikut bangunan di atasnya tersebut menjadi jaminan bagi pembayaran kembali fasilitas pinjaman / kredit yang diberikan kepada Nyonya Evie Chandra (debitur) oleh PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., (kreditur) pada tahun 2006 berdasarkan ditanda-tanganinya Akta Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 25 Juli 2006 dan Akta Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 02 tanggal 07 Nopember 2006;
4. Berdasarkan ditanda-tanganinya Akta Perjanjian Kredit No. 03 tanggal 25 Juli 2006 dan Akta Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 02 tanggal 07 Nopember 2006 tersebut selanjutnya dibuat / ditanda-tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat pertama No. 28 / 2006 tanggal 25 Juli 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat Kedua No. 41 / 2006 tanggal 7 Nopember 2006 atas sebidang tanah dengan luas 347 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa Barat berikut bangunan permanen di atasnya yang terdaftar atas nama pemilikinya Evie Chandra. Selanjutnya dari kedua APHT tersebut oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan peringkat ke I (Pertama) No. 2926 / 2006 pada tanggal 13 September 2006 dan Sertipikat Hak Tanggungan peringkat ke – II (Kedua) nomor 3741 / 2006 tanggal 23 Nopember 2006 , dengan nama pemegang hak tanggungan baik peringkat I maupun peringkat II adalah PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., (sekarang Tergugat III);
5. Bahwa selanjutnya dikarenakan Nyonya Evie Chandra selaku debitur tidak dapat menyelesaikan kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada PT. Bank Danamon Indonesia , Tbk., maka pada tahun 2008 PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, sebagai kreditur pemegang hak tanggungan peringkat I dan II telah mengajukan permohonan eksekusi



lelang berdasarkan hak tanggungan peringkat I dan peringkat II tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap sebidang tanah seluas 347 M2 dengan SHM No., 191 / Rawa Barat berikut bangunan permanen di atasnya , yang terletak di Jalan Ciasem I No. 8, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

6. Atas adanya permohonan kreditur pemegang hak tanggungan tersebut , Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menerbitkan secara berturut – turut Penetapan Aanmaning Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan no. 32/Eks.HT/2008/ PN.Jkt.Sel., tanggal 28 Agustus 2008, Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan no. 32/Eks.HT/2008/ PN.Jkt.Sel., tanggal 24 Desember 2008 jo. Berita Acara Sita Eksekusi No. 32/Eks.HT/2008/ PN.Jkt.Sel., tanggal 15 Januari 2008 dan Penetapan Lelang Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008/ PN.Jkt.Sel., tanggal 02 Pebruari 2008 ;
7. Bahwa pada saat tanah dan bangunan miliknya debitur Evie Chandra tersebut diletakan Sita Eksekusi oleh Juru Sita PN Jakarta Selatan yang kemudian dituangkan kedalam Berita Acara Sita Eksekusi No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel., tanggal 15 Januari 2009, Sdri. Titi Asmariati Murni (sekarang Penggugat) mengajukan upaya hukum Perlawanan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan terdaftar dengan roll perkara No. 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., dalam perlawanan tersebut pihak Pelawan telah mendudukkan PT. Bank Danamon Indonesia , Tbk., selaku Terlawan I dan Nyonya Evie Chandra sebagai Terlawan II , dengan alasan bahwa menurut Pelawan (sekarang Penggugat) tanah dan bangunan yang diletakkan sita eksekusi berdasarkan perintah / penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor : 32/Eks.HT/2008/ PN.Jkt.Sel., itu adalah miliknya Pelawan (sekarang Penggugat);
8. Bahwa dalam perkara perlawanannya nomor : 50/Pdt.G/2009/ PN.Jkt.Sel, pihak Pelawan (sekarang Penggugat) mengajukan tuntutan/ petitum sebagai berikut :  
Dalam Provisi :
  - Menangguhkan pelaksanaan eksekusi atas Penetapan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel., terhadap sebidang tanah di jalan Ciasem I No. 8 Kebayoran Baru , Jakarta Selatan ;



Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang benar ;
2. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas sertipikat hak milik No. 191 , yang terletak di Jalan Ciasem I No. 8, Kebayoran Baru , Jakarta Selatan;
3. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT.2008/PN.Jkt.Sel, tertanggal 24 Desember 2008 ;
4. Menyatakan bahwa Terlawan I tidak mempunyai hak secara hukum, untuk mengalihkan / menjual sertipikat No. 191 kepada pihak manapun;
5. Memerintahkan kepada Terlawan I untuk mengembai sertipikat HM No. 191 kepada Pelawan sebagai pemilik yang sah atas sertipikat No. 191;
6. Membebaskan Para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
7. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul upaya bandiung ataupun kasasi .

Selanjutnya terhadap perlawanan Pelawan (sekarang Penggugat) tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerima dan memeriksa perkara Perlawanan No. 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., telah memberi putusan pada tanggal 08 Oktober 2009, dengan diktum Putusan sebagai berikut :

Mengadili :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Terlawan I seluruhnya ;

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan provisi untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- 1 . Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar ;
  - 2 . Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
  3. Menghukum pelawan untuk membayar biaya perkara .
9. Bahwa dengan diputusnya perkara perlawanan yang diajukan Pelawan (sekarang Penggugat) oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta



Selatan melalui Putusan nomor : 50/Pdt.G/2009/ PN.Jaksel, tertanggal 08 Oktober 2009, dengan diktum Putusan Hakim dalam Provisi yang pada pokoknya berbunyi : “ menolak permohonan Provisi Pelawan ” dan dalam Pokok Perkara yang berbunyi : “Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya”, maka Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memiliki kewenangan dalam melaksanakan eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (1) dan Pasal 224 HIR mengeluarkan Penetapan Lelang eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan nomor : 32/Eks.HT/2008/ PN.Jkt.Sel., tertanggal 17 Desember 2009, yang pada pokoknya berisi :

“ *Menimbang, bahwa perkara Perlawanan No. 50/Pdt.G/ 2009/PN. Jkt.Sel., telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 08 Oktober 2009, yang salah satu amar putusannya “Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya” ;*

“ *Menimbang bahwa dengan telah diputusnya perkara perlawanan tersebut maka tidak ada alasan lagi untuk menunda / menangguhkan pelaksanaan eksekusi pelelangan termaktub , oleh karenanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 6 Maret 2009 No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel., tentang penangguhan / penundaan eksekusi lelang sudah tidak diperlukan lagi oleh karenanya harus dicabut dan eksekusi dapat dilanjutkan sebagaimana mestinya “ ;*

“ *Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan diatas, oleh karena permohonan Pemohon Eksekusi (sekarang Tergugat III) telah memenuhi syarat formil dan tidak bertentangan dengan Undang – Undang, karenanya cukup alasan untuk dikabulkan;*

“*Memperhatikan akan Pasal 195 (1) jo. Pasal 224 (1) HIR ., Jo. Undang– Undang No. 4 Tahun 1996 serta peraturan yang berhubungan dengan penetapan ini ; .....dst nya .*

**MENETAPKAN :**

“ *Mengabulkan permohonan pelelangan eksekusi dari Pemohon Eksekusi tersebut ;*

“ *Mencabut Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 06 Maret 2009 No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel.,*



“ *Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melakukan pelelangan eksekusi / penjualan umum dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV (sekarang dalam perkara ini Tergugat IV) terhadap :*

- *Sebidang tanah seluas 347 M2 (tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi) , Sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa Barat dengan Surat Ukur No. 982 tanggal 31 Agustus 1953 terdaftar atas nama pemegang haknya : Nyonya Evie Chandra , berikut bangunan rumah tinggal permanent berlantai 2 (dua) di atasnya berikut dengan segala turutannya, terletak dan dikenal oleh umum dengan jalan Ciasem I No. 8, Kelurahan Rawa Barat , Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;*

*yang telah diletakkan sita eksekusi sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 15 Januari 2009 No. 32/Eks.HT/2008/PN.*

*Jkt.Sel yang dibuat oleh jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;*

*Pelelangan eksekusi mana untuk melaksanakan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 25 Juli 2006 No. 28 / 2006 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tertanggal 13 September 2006 No. 2926 / 2006 dengan irah – irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUAHANAN YANG MAHA ESA , dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 7 Nopember 2006 No. 41 / 2006 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua tertanggal 23 Nopember 2006 No. 3741 / 2006 dengan irah – irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA .*

*Menetapkan pula agar hasil bersih dari pelelangan tersebut diserahkan / disetorkan ke KAS / Bendaharawan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , yang selanjutnya akan diserahkan kepada yang berhak menerimanya / Pemohon Eksekusi.*

10. Bahwa berdasarkan adanya perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana yang tertuang dalam Penetapan pelelangan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel tertanggal 17 Desember 2009 aquo, dengan diperantarai oleh Pejabat KPKN&L Jakarta IV (sekarang Tergugat IV) maka pada tanggal 11 Maret 2010 dilakukan pelelangan eksekusi terhadap bidang tanah seluas 347 M2 dengan Sertipikat Hak



Milik No. 191 / Rawa Barat berikut bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jalan Ciasem I No. 8 , Kelurahan Rawa Barat , Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan miliknya Sdr. Evie Chandra selaku debitur / Termohon Eksekusi;

Dalam pelaksanaan lelang / penjualan umum tanggal 11 Maret 2010 tersebut, Sdr. Jason Gunawan (sekarang Tergugat I) telah ditunjuk sebagai pemenang lelang dengan penawaran harga tertinggi . Atas pelaksanaan lelang / penjualan umum tersebut , pihak KPKN&L Jakarta IV (sekarang Tergugat IV) menerbitkan Risalah Lelang nomor : 075 / 2010 tanggal 11 Maret 2010;

11. Berdasarkan apa yang Tergugat III kemukakan diatas, maka permohonan eksekusi lelang yang dimohonkan oleh PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., selaku Pemohon Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang kemudian dilanjutkan dengan eksekusi pelelangan/penjualan umum atas perintah dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel., tertanggal 17 Desember 2009 terhadap sebidang tanah seluas 347 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa Barat berikut bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jalan Ciasem I No. 8 , Kelurahan Rawa Barat , Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan miliknya Evie Chandra, telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan oleh karenanya sah menurut hukum ;

12. Selanjutnya oleh karena sdr. Jason Gunawan (sekarang Tergugat I) telah membeli bidang tanah seluas 347 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa Barat berikut bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jalan Ciasem I No. 8 , Kelurahan Rawa Barat , Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut melalui pelelangan / penjualan umum yang dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan lelang eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel., maka Sdr. Jason Gunawan (Tergugat I) dalam hal ini merupakan pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karenanya haruslah dilindungi;

13. Oleh karenanya berdasarkan hal yang Tergugat III kemukakan diatas, adalah sama sekali tidak benar dan karenanya harus ditolak apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita awal gugatannya yang



menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ciasem I No. 8 , Kelurahan Rawa Barat , Kebayoran Baru , Jakarta Selatan tersebut adalah miliknya atau yang menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ciasem I No. 8 , Kelurahan Rawa Barat , Kebayoran Baru , Jakarta Selatan tersebut;

14. Bahwa dalil – dalil Penggugat dalam posita gugatan nomor 4 dan 5 yang berkenaan dengan adanya permasalahan utang piutang antara dirinya dengan orang yang bernama Andri Lukita , sama sekali tidak ada kaitan / relevansinya dengan Tergugat III;

Demikian pula dengan diktum Putusan Hakim Pengadilan Negeri Bekasi nomor 441/Pdt.G/2008/PN.Bks tanggal 21 April 2009 hanya mengikat pihak – pihak yang berperkara saja. Sedangkan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., (Tergugat III) sama sekali tidak termasuk pihak yang berperkara dalam perkara di PN Bekasi tersebut, sehingga tidak tunduk / tidak terikat secara hukum dengan diktum putusan PN Bekasi tersebut;

Perlu untuk Majelis Hakim ketahui, bahwa sewaktu Penggugat mengajukan upaya perlawanan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (selaku Pelawan) terhadap PT. Bank Danamon Indonesia , Tbk., selaku Terlawan I dan Nyonya Evie Chandra selaku Terlawan II, pihak Penggugat (dahulu Pelawan) juga telah mengemukakan tentang adanya Putusan Hakim PN Bekasi No. 441/Pdt.G/2008/PN.Bks tersebut, namun oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerima dan memeriksa perlawanan yang diajukan Pelawan (sekarang Penggugat) No. 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., hal tersebut telah ditolak / diabaikan karena tidak memiliki hubungan / relevansinya dengan Terlawan I (sekarang Tergugat III) dan Terlawan II (sekarang Tergugat II) ;

Oleh karenanya adalah sudah tepat apabila dalil Penggugat saat ini mengenai adanya diktum Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 441/Pdt.G/2008/PN.Bks ., tersebut ditolak / diabaikan oleh karena memang tidak ada relevansinya dengan Tergugat III, apalagi mengenai hal yang sama yang kini diajukan kembali oleh Penggugat saat ini sudah pernah dipertimbangkan/dinilai dalam Putusan No. 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel ;



15. Bahwa dalil – dalil posita gugatan Penggugat angka 6 , 7 , 8 dan 9 adalah sama persis dan merupakan pengulangan belaka dari dalil – dalil yang pernah Penggugat (dahulu Pelawan) sampaikan dalam perkara perlawanan nomor : 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., terhadap pelaksanaan Sita Eksekusi oleh Juru Sita PN Jakarta Selatan berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel., tanggal 15 Januari 2009 jo. Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel tanggal 24 Desember 2008 ;

Terhadap dalil –dalil Penggugat mana juga telah Tergugat III tanggapi pada angka 5 sampai dengan angka 11 Jawaban Tergugat, dimana upaya perlawanan yang diajukan Penggugat (dahulu Pelawan) terhadap penyitaan eksekusi / sita eksekusi yang dilakukan atas perintah Ketua PN Jakarta Selatan tersebut telah ditolak oleh Majelis Hakim PN. Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perlawanan tersebut dan Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar. Dan berdasarkan terbitnya putusan Majelis Hakim atas perkara perlawanan nomor 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tanggal 08 Oktober 2009 tersebut, selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan segera memerintahkan dilaksanakannya eksekusi pelelangan / penjualan umum atas obyek hak tanggungan berupa sebidang tanah dengan SHM No. 191 / Rawa Barat berikut bangunan permanent diatasnya yang terletak di Jl. Ciasem I No. 8 , Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut;

16. Bahwa sekalipun kemudian Putusan Hakim PN. Jakarta Selatan nomor: 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tersebut pada tingkat pemeriksaan Banding dibatalkan melalui Putusan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 223/PDT/2010/PT.DKI., tanggal 05 Agustus 2010 , dimana selanjutnya Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut mengadili sendiri perkara tersebut dengan diktum putusan sebagai berikut :

Mengadili sendiri :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Terlawan I ;

Dalam Provisi :

- Menolak Provisi Pelawan ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar;



- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,-.

Namun tetap saja dalam hal ini Putusan Hakim tingkat banding tersebut tetap menolak permohonan Provisi yang dimohonkan Pelawan, dimana Pelawan dalam Provisinya telah mohon untuk :

“ *Menangguhkan pelaksanaan eksekusi atas Penetapan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel., terhadap sebidang tanah di jalan Ciasem I No. 8 Kebayoran Baru , Jakarta Selatan* “ ;

Bahwa sita / penyitaan eksekusi yang dilakukan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan no. 32/Eks.HT/2008/ PN.Jkt.Sel tanggal 24 Desember 2008 jo. Berita Acara Sita Eksekusi No. 32/Eks.HT/2008/ PN.Jkt.Sel., tanggal 15 Januari 2009 adalah dalam rangka melaksanakan eksekusi pelelangan berdasarkan hak tanggungan yang dimohonkan oleh PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., selaku Pemohon Eksekusi (Terlawan I) atas obyek hak tanggungan berupa sebidang tanah seluas 347 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa Barat berikut bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jalan Caisem I No. 8, Kebayoran Baru , Jakarta Selatan;

Bahwa dengan ditolaknya permohonan Provisi (penolakan permohonan provisi mana kemudian dikuatkan oleh Putusan Majelis Hakim di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) dan sekaligus ditolaknya petitum pokok perkara oleh Hakim PN Jakarta Selatan, maka menurut pertimbangan Ketua PN Jakarta Selatan eksekusi lelang nomor : 32/Eks.HT/2008/ PN.Jkt.Sel atas obyek hak tanggungan aquo dapat dilaksanakan;

17. Bahwa tujuan utama/essensi pokok dari diajukannya perlawanan terhadap penyitaan / sita eksekusi adalah untuk membatalkan eksekusi terhadap suatu putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap atau yang dipersamakan dengan itu, maka apabila eksekusi terhadap putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap atau yang dipersamakan dengan itu pada akhirnya tetap dilaksanakan, maka dengan demikian tujuan utama / essensi pokok dari diajukannya perlawanan atas eksekusi / sita eksekusi tersebut sudah tidak ada lagi;



Demikian pula dengan perlawanan Pelawan terhadap sita / penyitaan eksekusi (yang dilakukan oleh juru sita PN Jakarta Selatan dalam rangka eksekusi lelang berdasarkan hak tanggungan terhadap bidang tanah berikut bangunan di Jalan Ciasem I No. 8 , Kebayoran Baru, Jakarta Selatan), oleh karena eksekusi lelang berdasarkan hak tanggungan atas bidang tanah berikut bangunan aquo tetap dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana tertuang dalam Penetapan eksekusi pelelangan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor : 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel., tanggal 17 Desember 2009, maka dengan demikian perlawanan yang diajukan pelawan dalam hal ini sudah tidak ada gunanya lagi;

18. Bahwa selanjutnya terhadap hal – hal yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 10 , 11 , 12 , 13 dan 14 posita gugatan akan Tergugat III tanggapikan sekaligus sebagai berikut :

(i) Bahwa dalil – dalil Penggugat tersebut pada pokoknya adalah mengenai adanya Putusan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 97/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar tanggal 30 Nopember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 321/PDT/2011/PT.DKI tanggal 10 April 2012 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 291 PK/Pdt/2013 tanggal 10 Oktober 2013 , yang menurut Penggugat dimenangkan olehnya dan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap .

(ii) Bahwa dalam perkara di PN Jakarta Barat tersebut Penggugat menjadikan orang yang oleh Penggugat disebut – sebut sebagai bernama Lie Ai Lie yang didudukkan sebagai Tergugat I, selanjutnya Evie Chandra didudukkan sebagai Tergugat II, Andri Lukita, SM.Hk sebagai Tergugat III, PPAT Nyonya Indrayani Ibrahim, SH sebagai Tergugat IV dan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sebagai Tergugat V.

(iii) Dalam gugatan Penggugat di PN. Jakarta Barat tersebut PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., sama sekali tidak digugat atau didudukkan sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat. Berdasarkan hal tersebut, dengan demikian Putusan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 97/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., tanggal 30 Nopember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 321/PDT/2011/PT.DKI., tanggal 10 April



2012 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 291 PK/Pdt/2013., tanggal 10 Oktober 2013, sama sekali tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum terhadap PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., dan dengan sendirinya PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., tidak tunduk secara hukum terhadap Putusan Hakim PN Jakarta Barat aquo.

- (iv) Bahwa seluruh diktum – diktum Putusan hakim PN. Jakarta Barat No. 97/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Bar., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 321/PDT/ 2011/PT.DKI., Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 291 PK/Pdt/2013, yang antara lain menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No. 191 beralamat di Jalan Ciasem I No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan , dan menyatakan bahwa Akte Jual Beli tanggal 25 Juli 2006 yang dibuat oleh Tergugat IV (PPAT Ny. Indrayani Ibrahim, SH) cacad hukum dan tidak mengikat, ternyata baru diputus oleh Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 30 Nopember 2010 dan setidaknya-tidaknya baru memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang berperkara setelah tentunya diputus oleh Hakim tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan nomor : 321/PDT/ 2011/PT.DKI., pada tanggal 10 April 2012;

Oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 97/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 321/PDT/2011/PT.DKI. tersebut barulah memiliki kekuatan hukum mengikat bagi pihak – pihak yang berperkara sejak tanggal 10 April 2012, yang berarti telah berselang waktu lebih dari 2 (dua) tahun sejak tanggal dilaksanakannya pelelangan eksekusi / penjualan umum (yakni tanggal 11 Maret 2010 berdasarkan Risalah Lelang No. 075/2010) terhadap bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa Barat berikut bangunan permanen diatasnya, berdasarkan perintah / penetapan lelang eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008/ PN.Jkt.Sel., tanggal 17 Desember 2009. Maka dengan sendirinya selain Putusan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Tergugat III (PT. Bank Danamon



Indonesia, Tbk) dan oleh karenanya Tergugat III tidak tunduk terhadap Putusan Hakim PN Jakarta Barat tersebut, Putusan Hakim PN Jakarta Barat tersebut juga tidak dapat diberlakukan secara surut kebelakang, baik yang bertujuan untuk membatalkan proses eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan Tergugat III berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat ke II kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maupun yang bertujuan untuk membatalkan pelelangan eksekusi / penjualan umum atas bidang tanah dan bangunan aquo yang telah dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Maret 2010;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, pelelangan eksekusi / penjualan umum terhadap bidang tanah dengan SHM No. 191 / Rawa Barat berikut bangunan permanen diatasnya yang terletak di Jalan Ciasem I No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tetap sah secara hukum dan terhadap kepemilikan tanah dan bangunan aquo telah pula sah beralih menurut hukum kepada Sdr. Jason Gunawan selaku Pemenang Lelang;

Oleh karenanya berdasarkan hal – hal yang Tergugat kemukakan diatas, dalil – dalil Penggugat pada angka 10, 11, 12, 13 dan 14 posita gugatan haruslah ditolak atau setidaknya harus dikesampingkan;

19. Selanjutnya terhadap dalil Penggugat pada angka 15 posita gugatan, yang telah menyatakan bahwa dengan adanya Putusan PN Jakarta Barat No. 97/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Bar., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 321/PDT/ 2011/PT.DKI., Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 291 PK/Pdt/2013, yang menyatakan Akta Jual Beli No. 27 / 2006 tanggal 25 Juli 2006 yang dibuat oleh / dihadapan PPAT Ny. Indrayani Ibrahim, SH sebagai cacad hukum dan tidak mengikat, oleh karena itu tindakan Tergugat II (Evie Chandra) yang menjaminkan Sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa Barat kepada Tergugat III (PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.) adalah merupakan perbuatan melawan hukum, selanjutnya tindakan Tergugat III yang menerima Sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa Barat sebagai jaminan hutang adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Dengan keras Tergugat III menolak dalil Penggugat yang ngawur / tidak berdasar tersebut;

Hal 48 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.



Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat III tegaskan, didalam Putusan Hakim PN. Jakarta Barat No. 97/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Bar., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 321/PDT/ 2011/PT.DKI., Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 291 PK/Pdt/2013, tersebut Penggugat tidak ada mendudukan Tergugat III sebagai pihak berperkara. Oleh karenanya sama sekali tidak ada diktum Putusan Hakim PN. Jakarta Barat tersebut yang menyatakan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (sekarang Tergugat III) melakukan perbuatan hukum terhadap Penggugat. Bahkan dalam diktum Putusan Hakim PN Jakarta Barat (sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat pada halaman 8 hingga 9 gugatannya) sama sekali juga tidak ada diktum yang menyatakan bahwa Sdri. Evie Chandra selaku Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, baik yang terkait dengan penguasaan sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa Barat maupun terkait dengan penanda-tanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Indrayani Ibrahim, SH (Tergugat IV dalam perkara tersebut);

Penggugat sendiri sangat ngawur atau mungkin memang tidak memiliki kemampuan / cakap dalam membaca diktum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat 97/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar., itu sendiri. Dalam Putusan Hakim PN Jakarta Barat tersebut pihak – pihak yang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat adalah : Tergugat I (orang yang menurut Penggugat disebut sebagai Lie Ai Lie), Tergugat III ( Sdr. Andri Lukita, SmHK), Tergugat IV (PPAT Ny. Indrayani Ibrahim, SH) dan Tergugat V ( Kantor Pertanahan Jakarta Selatan) ;

Terkait dengan kedudukan Evie Chandra selaku Tergugat II dalam perkara di PN Jakarta Barat tersebut, maka Putusan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat hanya menghukum dan memerintahkan Tergugat II, setiap orang, badan hukum atau pihak lain yang menguasai atau memegang sertifikat, untuk segera menyerahkan atau mengembalikan sertifikat Hak Milik No. 191 kepada Penggugat. Tidak ada menyatakan Tergugat II dalam perkara tersebut melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;

20. Bahwa karenanya bagaimana mungkin sekarang dalam perkara gugatan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini, dengan seenaknya saja Penggugat menyatakan bahwa oleh karena sdri. Evie Chandra yang didudukan sebagai Tergugat II dalam Putusan Hakim Pengadilan



Negeri Jakarta Barat no. No. 97/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Bar., Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 321/PDT/ 2011/PT.DKI. telah dihukum dan diperintahkan untuk menyerahkan atau mengembalikan sertipikat hak milik nomor 191 kepada Penggugat dan oleh karena sdr. Evie Chandra (sebagai orang yang namanya justeru terdaftar sebagai Pemilik pada Sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa Barat) menyerahkan tanah dengan Sertipikat HM No. 191 / Rawa Barat berikut bangunan di jalan Ciasem I No. 8, Kebayoran Baru , Jakarta Selatan kepada Tergugat III (PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk) , sedangkan penyerahan jaminan utang dari Evie Chandra (Tergugat II dalam perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini) kepada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (Tergugat III dalam perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini) dilakukan sesuai dan telah berdasarkan ketentuan hukum UU RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yakni dengan dibuatnya APHT No. 26 / 2006 tanggal 25 Juli 2006 dan Sertipkat Hak Tanggungan peringkat I No. 2926 / 2006 tanggal 13 September 2006 serta APHT No. 41 / 2006 tanggal 07 Nopember 2006 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 3741 / 2006 tanggal 23 Nopember 2006, tiba – tiba oleh Penggugat kemudian dengan begitu saja dikualifikasikan bahwa Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum;

Terlebih lagi baik APHT No. 26 / 2006 tanggal 25 Juli 2006 dan Sertipkat Hak Tanggungan peringkat I No. 2926 / 2006 tanggal 13 September 2006 serta APHT No. 41 / 2006 tanggal 07 Nopember 2006 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 3741 / 2006 tanggal 23 Nopember 2006 APHT No. 26 / 2006 tersebut selama ini tidak pernah dibatalkan / dinyatakan batal oleh suatu Putusan Hakim Pengadilan Negeri manapun.

Berdasarkan hal – hal yang Tergugat III sampaikan diatas, maka dalil Penggugat pada angka 15 posita gugatan adalah keliru / ngawur dan tidak berdasar , oleh karenanya haruslah ditolak;

21. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 16, 17 , 18 , 19 oleh karena dalil – dalil Penggugat tidak berkenaan / terkait secara langsung dengan Tergugat III akan tetapi terkait dengan para Tergugat lainnya dalam perkara ini , maka tidak perlu Tergugat III tanggapi lebih jauh;
22. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 20 posita gugatan, dalam hal ini perlu Tergugat III tanggapi;



Bahwa sejak awal pun Tergugat III tidak mengenal Penggugat , oleh karena terkait dengan penyerahan bidang tanah dengan sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa Barat berikut bangunan permanent di atasnya yang terletak di Jalan Ciasem I No. 8 , Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah pihak Tergugat II (Evie Chandra) yang dikenal oleh Tergugat III sebagai pemiliknya;

Terkait dengan pemberian pinjaman kredit dari Tergugat III , pihak Tergugat II lah yang menerima pinjaman kredit tersebut dan Tergugat II pula yang menanda-tangani Akta Perjanjian Kredit No. No. 03 tertanggal 25 Juli 2006 dan Akta Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 02 tertanggal 07 Nopember 2006;

Oleh karenanya sangatlah ganjil dan menjadi tidak berdasar, apabila Penggugat dalam perkara ini, yang ternyata berdasarkan data kepemilikan yang terdapat di Sertipikat Hak Milik No., 191 / Rawa Barat justeru tidak tercatat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 347 M2 berikut bangunan di atasnya terletak Jl. Ciasem I No. 8, Kebayoran Baru , Jakarta Selatan, kemudian dengan seenaknya saja menuding Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap dirinya dengan melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, berkenaan dengan tindakan mengagunkan dan menjaminkan dan mengajukan untuk dilelang bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa barat berikut bangunan di atasnya tersebut. Oleh karenanya dalil Penggugat yang ganjil / aneh tersebut haruslah Tergugat III tolak dengan tegas;

23. Bahwa konstruksi perbuatan melawan hukum serta kualifikasi kerugian yang diderita oleh Penggugat (quod non) sebagaimana disampaikan dan diuraikan oleh Penggugat pada halaman 11 hingga 14 surat gugatannya, secara fundamental telah keliru dan kacau . Dalil Penggugat yang mengkualifikasikan bahwa Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana uraian Penggugat pada halaman 12 gugatannya, harus Tergugat III tolak dengan tegas;

Tergugat III tidak ada melakukan kekeliruan dalam menerima jaminan / agunan kredit dari Tergugat II terkait bidang tanah berikut bangunan di Jalan Ciasem I No. 8 , Kebayoran Baru Jakarta Selatan , demikian pula sama sekali tidak benar apabila Tergugat III telah melakukan ketidak-telitian/kekurang cermatan dalam hal keabsahan surat – surat /



dokumen yang diajukan oleh Tergugat II, apalagi dengan melanggar asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Oleh karena Tergugat III tidak ada melakukan kekeliruan dalam menerima jaminan / agunan kredit dari Tergugat II terkait bidang tanah berikut bangunan di Jalan Ciasem I No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan Tergugat III juga tidak melakukan kurang-cermatan / ketidak-telitian dalam hal keabsahan surat-surat / dokumen yang diajukan oleh Tergugat II apalagi dengan secara melanggar asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang Tergugat III lakukan dalam hal ini. Oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang Tergugat III lakukan terhadap Penggugat, maka tidak ada dasar sama sekali apabila Tergugat III kemudian dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Ganti kerugian baik materiil maupun immaterial yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut pun tidak berdasar dan sekaligus pula tidak jelas;

24. Bahwa terkait dengan permintaan Penggugat untuk ditetapkannya uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari terjadinya pelanggaran atas isi putusan hakim yang dimohonkan oleh petitum Penggugat, maka oleh karena dalam gugatan Penggugat tersebut terdapat pula tuntutan berupa pembayaran ganti kerugian dalam bentuk/nilai uang, maka terhadap tuntutan yang sedemikian itu tidaklah dapat dikenakan uang paksa (dwangsom). Oleh karenanya permintaan/tuntutan Penggugat atas uang paksa (dwangsom) haruslah ditolak karena tidak berdasar;

Berdasarkan seluruh hal-hal yang telah Tergugat III sampaikan dalam Jawaban ini, oleh karena menurut Tergugat III tuntutan Provisi dan gugatan perbuatan melawan hukum beserta ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat dalam perkara ini keliru dan tidak berdasar, oleh karenanya patutlah untuk ditolak seluruhnya;

Selanjutnya Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerima, memeriksa dan memutus perkara ini ditingkat pertama, untuk berkenan kiranya memberi diktum Putusan sebagai berikut :

A. Dalam Provisi :

- Menolak permohonan provisi untuk seluruhnya ;



B. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Jawaban Tergugat IV:

DALAM PROVISI :

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas permohonan putusan provisi dari Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk melakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap objek sengketa a quo;
2. Bahwa dapat Tergugat IV jelaskan, objek sengketa perkara a quo adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ciasem I No. 8, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Propinsi DKI Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2;
3. Bahwa pokok permasalahan pada perkara a quo, Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa pelelangan atas obyek sengketa tersebut menurut Penggugat merupakan milik Penggugat;
4. Bahwa dengan demikian, permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, bertentangan dan tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor. 394/K/Sip/1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan tegas menyatakan bahwa "Barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan/conservatoir beslag. Dengan demikian, sudah seharusnya permohonan sita jaminan Penggugat ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;
5. Bahwa mengingat petitem bagian provisi Penggugat telah nyata-nyata bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung a quo, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- A. Eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak (Exeption Plurium Litis Consortium).
1. Bahwa Penggugat pada posita gugatan angka 10, mendalilkan bahwa "...SHM No. 191/Rawa Barat atas nama dan milik Penggugat, ternyata telah dialihkan/dijual oleh orang yang tidak berhak yaitu seseorang WNI keturunan Cina yang bernama Lie Ai Lie, yang mengaku sebagai Drg. Titi Asmariati Murni sebagai pemilik tanah kepada seseorang yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Evie Chandra (Tergugat II) sebagai pembeli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 27/2006 tertanggal 25 Juli 2006, yang dibuat oleh/di hadapan Notaris/PPAT Ny. Indriyani Ibrahim, S.H, di Jakarta;

2. Bahwa guna mengetahui riwayat objek sengketa tersebut dan untuk memberikan kesempatan mempertahankan haknya di muka persidangan, maka Lie Ai Lie alias Drg. Titi Asmariati Murni dan Ny. Indriyani Ibrahim, S.H ikut ditarik sebagai pihak pada perkara a quo, karena tidak ditariknya kedua pihak tersebut akan mengakibatkan putusan Majelis Hakim menjadi tidak sempurna;
3. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Lie Ai Lie alias Drg. Titi Asmariati Murni dan Ny. Indriyani Ibrahim, S.H sebagai pihak oleh Penggugat pada perkara a quo, maka patut kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## B. Eksepsi Gugatan Penggugat salah pihak (Error in Persona).

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya memasukkan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV (Tergugat IV) sebagai pihak dalam perkara a quo;
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut : "Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang, dokumen persyaratan lelang dan penggunaan Jasa Lelang oleh Balai Lelang";
3. Bahwa berdasarkan angka 2 tersebut diatas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang di gugat pada perkara a quo (Tergugat IV);
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat IV, harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Hal 54 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.

### 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)



## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam jawaban bagian provisi dan eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam jawaban bagian pokok perkara ini, serta Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat IV;
3. Bahwa pevelangan atas objek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ciasem I No. 8, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Propinsi DKI Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 ("objek sengketa") merupakan lelang eksekusi Pengadilan yang dilakukan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 Desember 2009 No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel, yang pelaksanaannya berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 40/2006");
4. Bahwa dapat Tergugat IV tegaskan, pevelangan atas objek a quo dilakukan atas permintaan Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sesuai surat Nomor : W10.U3/07/Hk.02.043/I/2010, tanggal 21 Januari 2010, yang dalam hal ini berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel tanggal 17 Desember 2009;
5. Bahwa Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut :

"Penjual yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KP2LN atau Pemimpin Balai Lelang disertai dengan dokumen persyaratan lelang";
6. Bahwa berdasarkan peraturan tersebut pada angka 5 jawaban di atas, maka Surat Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Tergugat IV mengenai permohonan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
7. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilakukan lelang

Hal 55 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.

### 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)



maka Tergugat IV tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 6 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 menyebutkan bahwa :

“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”;

8. Bahwa Pasal 21 ayat (1) PMK 40/PMK,07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut :

“(1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, berselang 15 (lima belas) hari;
- b. Pengumuman pertama diperkenankan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan dapat ditambah melalui media elektronik, namun demikian apabila dikehendaki oleh Penjual dapat dilakukan dengan surat kabar harian; dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan berselang 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang”;

Berdasarkan ketentuan tersebut, Penjual (dhi. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) telah melaksanakan Pengumuman Lelang sebanyak 2 (dua) kali, melalui surat kabar harian “Rakyat Merdeka” yang terbit di Jakarta tanggal 8 Februari 2010 dan tanggal 24 Februari 2010;

9. Bahwa Pasal 12 ayat (1) PMK No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut :

“Pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan Setempat”;

Berdasarkan hal tersebut, untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual telah melengkapi dengan surat keterangan tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan Setempat’;

Berdasarkan hal tersebut, untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak Penjual telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah



(SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 106/SKPT/2010 tanggal 05 Maret 2010 yang menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Tjiasem I No. 8, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan Sertifikat tercatat atas nama Nyonya Evie Chandra, Jenis dan Nomor Hak Milik No. 191/Rawa Barat, Luas 347 M2;

10. Bahwa dengan demikian, pelelangan terhadap obyek gugatan ini telah sesuai dengan undang-undang lelang (vendu Reglement, ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1941:3) j.s. Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Juni 2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat IV menolak dengan tegas Petitum gugatan Penggugat angka 4 yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa mengingat pelelangan atas obyek sengketa telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka pelelangan tersebut tidak dapat dibatalkan, sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat dalam Petitum angka 5. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 3 PMK Nomor : 40/2006 yang mengatur : "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";
13. Bahwa Penggugat dalam petitum angka 8 dan 10, memohon kepada Majelis Hakim untuk "menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, yaitu:
  - Kerugian Material :
    - 1) Berupa hilangnya hasil sewa rumah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
    - 2) Berupa hilangnya bunga bank apabila hasil sewa rumah tersebut disimpan dalam bank sebesar Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah);
    - 3) Berupa biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengurusan perkara ini sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
  - Kerugian Immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);



14. Bahwa Tergugat IV menolak secara tegas petitum Penggugat tersebut di atas, karena Tergugat IV terbukti tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat IV sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas, sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi berikut ini :
- a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971:  
"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan";
  - b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:  
"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan";
  - c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:  
"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak";
15. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat 12, yang pada pokoknya agar Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum perlawanan (verzet), banding, dan kasasi;
16. Bahwa Permohonan agar Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisional, bahwa tuntutan uitvoerbaar bij voorraad tidak bisa hanya didasarkan pada fakta dan dalil kepentingan sepihak dari Penggugat, karena hal tersebut bertentangan dengan SEMA yang memberikan petunjuk kepada Peradilan dibawahnya agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:



- i. Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- ii. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- iii. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- iv. Pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
- v. Dikabulkannya tuntutan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- vi. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- vii. Pokok sengketa mengenai Bezitsrecht;

Oleh karena tidak satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya, maka tuntutan Penggugat mengenai uitvoerbaar bij voorraad harus dinyatakan ditolak;

17. Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 dengan tegas disebutkan bahwa setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 tahun 2000 yang menyebutkan : adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barag/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat IV yang merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, karena tindakan Tergugat IV melakukan pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Provisi:

Menolak permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;



Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan replik pada tanggal 4 Maret 2015, Tergugat 1, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan duplik pada tanggal 18 Maret 2015;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan surat bukti berupa:

1. Poto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 191/Rawa Barat atas nama Drg. Titi Asmariati Murni, tidak ada aslinya, diberi tanda dengan bukti P-1;
2. Poto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1151/Rawa Barat atas nama Drg. Titi Asmariati Murni, sesuai aslinya, diberi tanda dengan bukti P-2;
3. Poto copy Akta Jual Beli No. 42/IV/1991, Notaris/PPAT Sri Rahayu, SH., sesuai dengan salinan aslinya, diberi tanda dengan bukti P-3A;
4. Poto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat dan suami Penggugat (Ir. M. Zaidani Hamdan), tidak ada aslinya, diberi tanda dengan bukti P-3B;
5. Poto copy Kartu Keluarga (KK) milik Penggugat, sesuai dengan aslinya diberi tanda dengan bukti P-3c;
6. Poto copy Pajak bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1995 atas tanah yang terletak di Jl. Ciasem I Rawa Barat, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Drg. Titi Asmarini Murni, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan P-3D;
7. Poto copy Pajak bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2000 atas tanah yang ter- letak di Jl. Ciasem I Rawa Barat, Kebayoran Baru, Jakarta

Hal 60 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan atas nama Drg. Titi Asmarini Murni, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan P-3E;

8. Poto copy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta selatan Nomor 17112/363/HM/SK/2002 tanggal 25 Oktober 2002, sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda dengan Bukti P-4;
9. Poto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 411/Pdt.G/2008/ PN. Bks, tanggal 21 April 2009, sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda dengan Bukti P-5;
10. Poto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 50/Pdt.G/2009/ PN. Jkt-Sel, tanggal 8 Oktober 2009, sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda dengan Bukti P-6A;
11. Poto copy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 223/PDT/2010/ PT.DKI, tanggal 5 Agustus 2010, sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda dengan Bukti P-6B;
12. Poto copy Salinan Putusan Kasasi MA RI No. 647 K/PDT/2011, tanggal 4 Juli 2011, sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda dengan Bukti P-6C;
13. Poto copy Salinan Putusan Peninjauan Kembali MA RI No. 720 PK/PDT/2012, tanggal 07 Nopember 2013, sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda dengan Bukti P-6D;
14. Poto copy Akta Jual Beli No. 27/2006, tanggal 25 Juli 2006, sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda dengan bukti P-7;
15. Poto copy Risalah Lelang No. 075/2010, tanggal 11 Maret 2010, diberi tanda dengan bukti P-8;
16. Poto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 97/Pdt.G/2010/ PN. Jkt. Bar., tanggal 30 Nopember 2010, sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda dengan Bukti P-9A;
17. Poto copy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 321/PDT/2011/PT DKI, tanggal 10 April 2012, sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda dengan Bukti P-9B;
18. Poto copy Salinan Putusan Peninjauan Kembali MA RI No. 291 PK/PDT/2013, tanggal 10 Oktober 2013, sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda dengan Bukti P-9C;
19. Poto copy Surat tanda terima Laporan/Pengaduan No. Pol. 1979/541/K/IV/2008/RESTU, tanggal 8 April 2008, sesuai dengan salinan resmi, diberitanda dengan Bukti P-10A;

Hal 61 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.



20. Foto copy surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan (SP2HP), tanggal 19 Pebruari 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-10B;
21. Foto copy Daftar Pencarian Orang (DPO) dari Polres Jakarta Utara Nomor DPO/83/III/2010/Reskrim, tanggal 18 Maret 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-10C;
22. Foto copy Daftar Pencarian Orang (DPO) dari Polres Jakarta Utara Nomor DPO/84/III/2010/Reskrim, tanggal 18 Maret 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-10D;
23. Foto copy surat Daftar Pencarian Orang (DPO) dari Polres Jakarta Utara Nomor DPO/85/III/2010/Reskrim, tanggal 18 Maret 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-10E;
24. Foto copy tanda bukti Laporan No. TBL/1175/IV/2010/PMJ/ Ditreskrimum tanggal 08 April 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-11A;
25. Foto copy surat permintaan bantuan pencarian orang dari Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya kepada seluruh Polres Jajaran Polda Metro Jaya, tanggal 01 Desember 2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda dengan Bukti P-11B;
26. Foto copy surat Daftar Pencarian Orang (DPO) dari DIREKTORAT Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Nomor: DPO/556/XII/2010/Dit Reskrimum tanggal 01 Desember 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-11 C;
27. Foto copy surat Daftar Pencarian Orang (DPO) dari DIREKTORAT Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Nomor: DPO/557/XII/2010/Dit Reskrimum tanggal 01 Desember 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-11D;
28. Foto copy surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke II dari DIREKTORAT Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Nomor: DPO/561/XII/2010/Dit Reskrimum tanggal 15 Juni 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-11F;
29. Foto copy surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke III dari DIREKTORAT Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Nomor: DPO/561/XII/2010/Dit Reskrimum tanggal 30 Juli 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-11G;
30. Foto copy surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke IV dari DIREKTORAT Reserse Kriminal Umum Polda



Metro Jaya Nomor: DPO/561/XII/2010/Dit Reskrimum tanggal 18 Nopember 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-11H;

31. Poto copy surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke V dari DIREKTORAT Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Nomor: DPO/561/XII/2010/Dit Reskrimum tanggal 22 Nopember 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-11I;

32. Poto copy surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke VI dari DIREKTORAT Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Nomor: DPO/561/XII/2010/Dit Reskrimum tanggal 10 Desember 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-11J;

33. Poto copy surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke VII dari DIREKTORAT Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Nomor: DPO/561/XII/2010/Dit Reskrimum tanggal 21 Desember 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-11K;

34. Poto copy surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke VIII dari DIREKTORAT Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Nomor: DPO/561/XII/2010/Dit Reskrimum tanggal 08 Pebruari 2011, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-11L;

35. Poto copy surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke IX dari DIREKTORAT Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya Nomor: DPO/561/XII/2010/Dit Reskrimum tanggal 10 Desember 2013, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-11M;

36. Poto copy surat tanda terima dokumen Kantor Pertanahan Kota Admisistrasi Jakarta Selatan atas permohonan pencatatan blokir yang diajukan oleh Penggugat tanggal 24 Pebruari 2010, sesuai aslinya, diberitanda dengan Bukti P-12;

37. Poto copy surat dari DIREKTORAT Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya kepala Kantor Pertanahan Kota Adminisrasi Jakarta Selatan prihal pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat tanggal 22 Nopember 2010; Bukti P-13;



38. Foto copy surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No.515/731.74.300/III/2015, tanggal 2 Maret 2015, perihal penjelasan hak milik No. 191/Rawa Barat, sesuai dengan aslinya, diberitanda dengan Bukti P-14;
39. Foto copy salinan putusan Pengadilan tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 32/B/2011/PT. TUN-JKT, tanggal 19 Juli 2011, sesuai dengan salinan resmi, diberitanda dengan bukti P-15;
40. Foto copy Salinan putusan Kasasi No. 16 K/TUN/2012 tanggal 14 Maret 2012, sesuai dengan salinan resmi, diberi tanda Bukti P-16;
41. Foto copy Surat Pemblokiran SHM No. 191/Rawa Barat, tanggal 23 Mei 2008, tidak ada aslinya, diberi tanda dengan bukti P-17;

Bahwa surat bukti P-1 s/d P-17 tersebut telah diberi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan bukti saksi-saksi dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi TOHAP CHARLES HUTAGALUNG

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sedang dengan para Tergugat saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat karena dulu perusahaan tempat saksi kerja Yayasan Pengembangan Bakat Seni dan Grafis mengontrak rumah Penggugat sejak tahun 2004 sampai tahun 2008;
- Bahwa yang tanda tangan kontrak adalah saksi sebagai ketua yayasan dan penggugat sebagai pemilik rumah;
- Bahwa penggugat berasal dari suku Padang Sumatra Barat;
- Bahwa Penggugat punya suami dan anak-anak;
- Bahwa selama saksi mengontrak rumah Penggugat tidak ada pihak lain demikian juga pihak PT. bank Damanon yang datang untuk survey;
- Bahwa setahu saksi sejak tahun 2004 sampai tahun 2008 rumah Penggugat tidak ada sengketa;
- Bahwa setahu saksi rumah Penggugat tersebut tidak ada masalah atau perkara dan tidak ada dengar tentang agunan;
- Bahwa masalah PBB pernah diantar oleh Pengurus RT, saksi bilang silahkan antar langsung ke pemilik, yaitu penggugat, karena PBBnya atas nama Penggugat;



- Bahwa setelah habis kontak saksi tidak tahu siapa yang mengontrak rumah penggugat;
- Bahwa setahu saksi pemilik rumah adalah Penggugat, karena pada waktu tanda tangan kontrak penggugat selalu yang tanda tangan didampingi suaminya, sedangkan uang kontrak yang terima adalah penggugat;
- Bahwa setelah selesai kontrak kunci rumah saksi serahkan langsung kepada penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu jika rumah Penggugat tersebut sudah dilelang oleh Pengadilan, karena saksi mengontrak sampai tahun 2008;

2. saksi T. WIHARTATI SUDARYANTO

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena bertetangga, sedang dengan para tergugat saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang siapa yang menempati rumah penggugat tersebut yang saksi tahu ada penjaganya;
- Bahwa setahu saksi tetangga pemilik rumah adalah Pengugat Titi Asmarianti Murni;
- Bahwa saksi sudah lama bertetangga dengan penggugat, tapi sekitar tahun 2009 Penggugat pindah dari rumah ini, sebabnya saksi tidak tahu, tapi di depan pagar ada tercantum tulisan "rumah ini masih dalam sengketa";
- Bahwa setahu saksi pekerjaan Penggugat adalah dokter gigi, punya suami dan punya 3 (tiga) orang anak;
- Bahwa saksi tidak tahu jika rumah tersebut ada di bank, saksi hanya tahu ada tulisan "rumah ini dalam perkara", itu pada tahun 2009;
- Bahwa setahu saksi pengugat suku minang, suaminya berasal dari Palembang;
- Bahwa setahu saksi pemilik rumah tersebut penggugat dan penggugat tinggal disitu dan sama-sama pengurus RT;
- Bahwa saksi tidak tahu jika rumah tersebut ada di bank kepada pihak lain;
- Bahwa menurut Penggugat rumah tersebut dibeli penggugat dari orang minang;



3. Saksi DAHLIA MADJID USMAN

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat karena saksi sepupu dengan Penggugat, tapi saksi tidak kenal dengan tergugat;
- Bahwa saksi sering ke rumah penggugat di Jln. Ciasem;
- Bahwa saksi sering ke rumah terdakwa di jln Ciasem;
- Bahwa Bahwa setahu saksi Penggugat sudah lama tinggal di rumahnya di Jln. Ciasem, ketika rumahnya dikontrakkan penggugat pindah di Cineru, setelah kontrak habis Penggugat kembali ke jln Ciasem;
- Bahwa saksi pernah kerumah Penggugat pada tahun 2010, saksi melihat ada tulisan ditempel di pagar: "rumah ini dalam sengketa", saksi tanyakan langsung kepada Penggugat, penggugat mengatakan ada orang lain yang mengaku memiliki rumah tersebut, saksi mendengar bahwa rumah tersebut akan dilelang;
- Bahwa pada saat lelang ada yang mengumumkan bahwa rumah tersebut dalam masalah jika ikut lelang tanggung sendiri akibatnya, sehingga ada tiga orang peserta yang mengurdurkan diri, pemenang lelang Jason Gunawan. Penggugat cerita bahwa ada orang lain yang menjual rumah tersebut mengatasnamakan Pengugat, padahal Penggugat tidak pernah menjual atau mengagunkan ke bank, ternyata identitas orang tersebut palsu;
- Bahwa yang dipalsukan orang, yaitu Sertifikat, KTP. KTP atas nama Titi Asmariati Murni, tetapi orangnya bukan Penggugat;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut milik Penggugat karena Setifikanya atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat foto copy KTP yang palsu, potonya berbeda dengan penggugat;
- KTP palsu tersebut digunakan untuk menjual tanah dan rumah kepada Evie Chandra, lalu oleh Evie Chandra diagunkan ke Bank Danamon;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang siapa yang tinggal / menghuni rumah tersebut, sekarang Penggugat tinggal di Jl. Cineru;
- Bahwa setahu saksi yang memblokir surat rumah tersebut adalah Polres Jakarta Utara, tapi saksi tidak tahu kapan diblokirnya;
- Bahwa sukuk Penggugat Minang, punya suami dan punya anak 3 (tiga);



- Bahwa setahu saksi rumah Penggugat tidak pernah diagunkan dan setahu saksi Penggugat tidak pernah menjual rumahnya kepada Evie Chandra;

4. Saksi Dra. LESIHWATI CAMIL

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga, saksi tidak kena dengan para Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat, karena saksi bertetangga dengan penggugat;
- Bahwa rumah Penggugat Nomor 8 didepan rumah saksi, setahu saksi Penggugat tinggal di rumah tersebut sejak tahun 1990 dan yang lebih duluan tinggal di daerah itu adalah saksi;
- Bahwa setahu saksi Penggugat orang Minang, Penggugat kenalan orang tua saksi;
- Bahwa setahu saksi Penggugat tinggal di rumah tersebut dengan cara membeli dari penghuni/pemilikinya sebelumnya;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya lelang terhadap rumah Penggugat tersebut;
- bahwa saksi dan Penggugat sama-sama anggota arisan di rukun tetangga, tetapi Penggugat tidak selalu tinggal di rumah tersebut, karena kadang dikontrakkan kepada orang lain;
- Bahwa Penggugat tidak pernah mengatakan akan menjual rumahnya tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa surat-surat tanah penggugat tersebut;
- Bahwa setahu saksi adalah orang minang, punya suami dan punya 3 (tiga) orang anak;
- Bahwa sekitar tahun 2009 sampai akhir tahun 2010 saksi pernah melihat di rumah Penggugat tersebut ada ditempelkan pengumuman yang intinya rumah tersebut sedang dalam perkara, tapi saksi tidak tahu jika rumah Penggugat tersebut pernah dijaminkan dijaminkan;
- Bahwa setahu saksi terakhir Penggugat tinggal di rumah tersebut pada tahun 2010;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Drg. Titi Asmariati Murni adalah Lei Ai Nie yang keturunan Cina dan setahu saksi di rumah Penggugat tidak pernah ada orang yang bernama Evie Chandra;



- Bahwa saksi tidak tahu pengumuman di rumah Penggugat yang menyatakan rumah tersebut sedang dalam sengketa dari Pengadilan atau dari Bang Danamon;
- Bahwa saksi tidak tahu jika sertifikat rumah Penggugat dijaminan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya lelang terhadap rumah Penggugat;

5. Saksi JUSTINE CAMIL

- Bahwa Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa setahu saksi rumah yang ditempati Penggugat adalah milik Penggugat, waktu itu saksi tanya kepada suami Penggugat apakah rumah tersebut akan dijual atau dikontrakkan, kata suami Penggugat dikontrakkan saja, karena rumah tersebut tidak akan dijual;
- Bahwa Penggugat dari suku Minang, punya anak 3 (tiga) orang;
- Bahwa saksi sering parkir didepan rumah Penggugat, saksi ada melihat pengumuman isinya menyatakan rumah ini sedang ada masalah, itu sekitar tahun 2009 sampai tahun 2010;
- Bahwa setahu saksi rumah Penggugat tersebut pernah dikontrakkan Penggugat, tapi saksi tidak tahu jika rumah Penggugat tersebut pernah diagunkan di Bank;
- Bahwa saksi tahu rumah Penggugat tersebut tidak pernah dijual, karena saksi pernah mengatakan rumahnya (Penggugat) dijual aja, Penggugat mengatakan rumahnya tidak mau dijual;
- Bahwa setahu saksi antara tahun 2009 sampai tahun 2010 Penggugat masih ada di rumah tersebut;
- Bahwa saksi pernah dengar dari kakak saksi rumah tersebut dilelang;
- Bahwa setahu saksi selain Penggugat tidak ada orang lain yang menempati rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat atau mendengar ada orang keturunan cina yang bernama Titi Asmiriati Murni tinggal di rumah Penggugat, yang saksi tahu adalah orang Padang;
- Bahwa saksi tahu tidak ada orang keturunan cina yang bernama Evie Chandra tinggal di rumah Penggugat;



Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya Tergugat I mengajukan surat bukti berupa:

1. Poto copy Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat, sesuai aslinya, diberi tanda dengan bukti T.I – 1;
2. Poto copy Risalah Lelang No. 075/2010 tanggal 11 Maret 2010, sesuai aslinya, diberi tanda dengan bukti T.I -2;

Bahwa bukti T.I – 1 dan T.I-2 tersebut telah diberi materai yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya Tergugat III mengajukan surat bukti berupa:

1. Poto copy salinan resmi penetapan aanmaning/tegoran No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt. Sel., tanggal 26 Agustus 2008, sesuai aslinya, diberitanda dengan bukti T.III – 1;
2. Poto copy salinan Penetapan Sita Eksekusi No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt. Sel., tanggal 24 Desember 2008, sesuai aslinya, diberi tanda dengan bukti T.III – 2;
3. Poto copy Sertifikat Hak Milik No. 191/ Rawa Barat, tidak ada aslinya, diberi tanda dengan Bukti T.III – 3;
4. Poto copy salinan resmi Penetapan Ketua pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008 tanggal 06 Maret 2009, berupa penundaan sementara terhadap eksekusi hak tanggungan No. 32/Eks.HT/2008, sesuai aslinya, diberi tanda dengan bukti T.III – 4;
5. Poto copy salinan resmi Penetapan Ketua pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008 tanggal 17 Desember 2009, berupa pencabutan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 06 Maret 2009 (penetapan penundaan sementara terhadap eksekusi lelang No. 32/Eks.HT/2008 dan sekaligus perintah kepada panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melakukan pelelangan eksekusi/penjualan umum dengan perantara Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Jakarta, sesuai aslinya, diberi tanda dengan bukti T.III – 5;
6. Poto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt. Sel. tanggal 08 Oktober 2009, sesuai aslinya, diberi tanda dengan bukti T.III – 6;
7. Poto copy Sertipikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 2926/2006 tanggal 13 September 2016, dengan pemegang Hak Tanggungan PT.



Bank Danamon Indonesia, Tbk, tidak ada asli, diberi tanda dengan bukti T.III -7;

8. Poto copy Sertipikat Hak Tanggungan peringkat Kedua No. 3741/2006 tanggal 23 Nopember 2016, Poto copy Sertipikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 2926/2006 tanggal 13 September 2016, dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk tidak ada asli, diberitanda dengan bukti T.III-8;

Bahwa bukti T.III – 1 s/d T.III 8 tersebut telah diberi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya Tergugat IV mengajukan surat bukti berupa:

1. Poto copy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 40/2006, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberitanda dengan T.IV – 1;
2. Poto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 50/Pdt.G/2009/PN.Jkt. Sel. tanggal 08 Oktober 2009, , diberi tanda dengan bukti T.IV – 2;
3. Poto copy Penetapan Perintah Lelang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel. tanggal 17 Desember 2009, diberitanda dengan bukti T.IV – 3;
4. Poto copy Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt. Sel. tanggal 24 Desember 2008, (tidak ada asli) diberitanda dengan bukti T.IV – 4a;
5. Poto copy Berita Acara Sita Eksekusi yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt. Sel. tanggal 15 Januari 2009, (tidak ada asli), diberi tanda dengan bukti T.IV – 4b;
6. Poto Copy Surat ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi No. W10.U3/332/Hk.02.059/IV 2009 tanggal 16 Januari 2009 Prihal Permohonan Pencatatan Sita Eksekusi perkara No. 32/Eks. HT/2008/PN. Jkt. Sel, (tidak ada asli), diberitanda dengan bukti T.IV – 4c;
7. Poto copy Penetapan Aanmaning/Tegoran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt. Sel, tanggal 26 Agustus 2008, (tidak ada asli), diberitanda dengan bukti T.IV – 5;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto Copy Surat dari Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. W10.U3/07/Hk.02.043/I/2010 tanggal 21 Januari 2010, Hal mohon bantuan penetapan hari dan tanggal pelaksanaan Lelang Eksekusi lanjutan No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt. Sel., ada aslinya, diberi tanda dengan bukti T.IV – 6;
9. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) No. 106/SKPT/2010 tanggal 5 Maret 2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, ada aslinya, diberi tanda dengan bukti T.IV – 7;
10. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat atas nama Evie Chandra, tidak ada aslinya, diberi tanda dengan bukti T.IV – 8;
11. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 2926/2006 tanggal 13 September 2016, dengan pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, tidak ada asli, diberi tanda dengan bukti T.III -9a;
12. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan peringkat Kedua No. 3741/2006 tanggal 23 Nopember 2016, diberitanda dengan Bukti T.IV – 9b;
13. Foto copy surat Kepala KPKNL Jakarta IV No. S-287/WKN.07/KNL.04/2010 tanggal 3 Februari 2010 tentang penetapan hari/tanggal lelang perkara No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt. Sel, (ada aslinya) diberi tanda dengan bukti T.IV -10;
14. Foto copy Pengumuman Lelang pertama melalui surat kabar Harian Rakyat merdeka tanggal 8 Februari 2010, sesuai asli, diberi tanda dengan bukti T.IV – 11a;
15. Foto copy Pengumuman Lelang kedua melalui surat kabar Harian Rakyat merdeka tanggal 24 Februari 2010, sesuai asli, diberi tanda dengan bukti T.IV – 11b;
16. Foto copy pemberitahuan kepada pihak tereksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui surat kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 2 Maret 2010, tidak ada asli, diberitanda dengan bukti T.IV – 12;
17. Foto copy Risalah Lelang No. 075/2010 tanggal 11 Maret 2010, diberitanda dengan bukti T.IV – 13;

Bahwa bukti T.IV – 1 s/d T.IV -13 tersebut telah diberi maretai yang cukup;

Bahwa Tergugat IV tidak mengajukan bukti saksi;

Hal 71 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.

#### 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)



Menimbang, bahwa setelah pembuktian selesai pihak-pihak mengajukan kesimpulan pada tanggal 17 Juni 2015;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat pula dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan membahas dan mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat II di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak pernah hadir dan tidak pula mengirim surat atau wakil yang sah sebagai kuasa untuk datang menghadap di persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut baik melalui panggilan umum melalui Walikota Jakarta Selatan tanggal 2 Januari 2015 dan tanggal 12 Desember 2015;

Menimbang, bahwa atas ketidak hadirannya Tergugat II tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II tidak berkehendak menggunakan haknya dalam persidangan *a quo* untuk menjawab ataupun menolak dalil gugatan Penggugat, maka dengan memperhatikan azas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya tergugat II tersebut;

#### **DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya mengajukan gugatan atau permohonan Provisi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta milik Tergugat I baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Kemang Utara D No. 2 Rt. 006 Rw. 001 Kelurahan Bangka, kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, termasuk tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Ciasem I No. 8 Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

Hal 72 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.



Menimbang, bahwa tuntutan Provisi adalah tindakan sementara dan mendesak untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang dialami Penggugat;

Menimbang, bahwa memperhatikan tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat menurut Majelis sudah menyangkut pokok perkara, oleh karenanya tidak beralasan umum dan dinyatakan ditolak;

### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa Tergugat I selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara juga mengajukan eksepsi, oleh sebab itu sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi I tersebut adalah:

#### 1. Gugatan Penggugat Nebis in Idem

Bahwa gugatan penggugat Nebis in Idem oleh karena sebelum Penggugat mengajukan gugatan perkara No. 691/Pdt.G/2015/PN. JKT.Sel tanggal 17 Nopember 2014 Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tata Usaha Jakarta terhadap objek yang sama yaitu Setifikat hak Milik (SHM) No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 dan hak milik SHM No. 1151/Rawa Barat seluas 38 M2 keduanya atas nama Evie Chandra dan telah ada putusan yaitu perkara No. 50/Pdt.G/2009/PN. Jkt. Sel tanggal 08 Oktober 2009 jo putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 223/PDT/2010/PT. DKI, tanggal 05 Agustus 2010 jo putusan Kasasi No.647 K/Pdt/2011, tanggal 4 Juli 2011 jo putusan PK No. 720 PK/Pdt/2012 tanggal 07 Nopember 2013 pada intinya isi putusan tersebut menyatakan bahwa:

- Menyatakan Pelawan (sekarang Penggugat) adalah sebagai Pelawan yang tidak benar;
- Menyatakan Perlawanan Pelawan (sekarang Penggugat) tidak dapat diterima;

Bahwa demikian juga putusan Pengadilan Tata Usaha DKI Jakarta No. 059/G/2010/PTUN-Jkt tanggal 2 Desember 2010 jo. putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta No. 32/B/2011/PT.TUN JKT tanggal 19 Juli 2011 yang pada intinya isi putusan tersebut menyatakan: Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan isi putusan-putusan tersebut di atas maka walaupun mengenai objeknya sama dengan perkara *a quo* akan tetapi oleh karena amar putusan menyatakan perlawanan Pelawan



dan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, ini berarti bahwa putusan tersebut belum menyangkut pokok perkara, maka masih bisa diajukan perlawanan atau gugatan kembali setelah surat perlawanan atau surat gugatan diadakan perbaikan, dengan demikian perkara *a quo* bukan *Nebis in Idem*, dengan demikian eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

## 2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa pihak-pihak yang terkait dalam perkara ini selain para Tergugat adalah:

1. Andri Lukita, Sm.Hk
2. Lie Ai Lie
3. Notaris/PPAT Indriyani Ibrahim, SH
4. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta selatan;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat I angka 2 tersebut Majelis berpendapat bahwa oleh karena yang dipermasalahkan Penggugat adalah mengenai pelelangan terhadap objek perkara yaitu tanah Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 atas nama Evie Chandra yang dijadikan jaminan/dibebani Hak Tanggungan kepada Tergugat III, oleh karena pembayaran kreditnya macet maka diadakan penjualan umum/lelang umum atas bantuan Tergugat IV dan pembeli/pemenang lelangnya Tergugat I, maka menurut Majelis sebagai pihak tergugat cukup yang tertera dalam surat gugatan *a quo*, maka dengan demikian eksepsi tersebut (angka 2) harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat IV selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara juga mengajukan eksepsi, sebagai berikut:

- a. Gugatan penggugat kurang pihak (*exseption plurium litis Consortium*) karena Lie Ai lie dan Notaris/PPAT Indriyani Ibrahim, SH., tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
- b. Gugatanpenggugat salah pihak (*error in Persona*);

Bahwa penggugat memasukkan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta sebagai Tergugat IV dalam perkara *a quo* adalah salah pihak, oleh karena berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 40/PMK-07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang menyatakan: Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidak absahan barang,



dokumen persyaratan lelang dan penggunaan jasa lelang oleh Badan Lelang;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat IV huruf a telah Majelis pertimbangan pada bagian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut di atas oleh karenanya eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi huruf b menurut Majelis tidak dapat dibenarkan oleh karena Tergugat IV sebagai pelaksana lelang maka harus turut digugat, akan tetapi tidak bisa dihukum untuk membayar ganti rugi sejumlah uang, tetapi cukup dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan, oleh karenanya eksepsi tergugat IV huruf b tersebut harus dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama mengenai gugatan Penggugat dan jawaban tergugat, reflik dan dufflik yang diajukan oleh para pihak maka Majelis berpendapat bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara a quo adalah mengenai tanah berikut rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 191/Rawa Barat, seluas 347 m2 yang terletak di Jln. Tjiasem I No. 8 Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta selatan, Provinsi DKI Jakarta, sebagai objek lelang sebagaimana tertera dalam Risalah Lelang No. 075/2010 tanggal 11 Maret 2010;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat tanah berikut rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 191/Rawa Barat, seluas 347 m2 yang terletak di Jln. Tjiasem I No. 8 Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta selatan, Provinsi DKI Jakarta, tersebut adalah milik Penggugat yang diperoleh dari membeli dari Dra. Risa, Tyna dan Hyla dengan Akta Jual beli (AJB) No. 42/V/1991 Notaris Rahayu, SH., Notaris/PPAT di Jakarta, tertanggal 3 April 1991;

Bahwa pada tanggal 23 Nopember 2010 tanah Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat telah dieksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan guna memenuhi Risalah Lelang No. 075/2010 tanggal 11 Maret 2010 yang dibuat oleh Tergugat IV;

Bahwa pada tanggal 15 Nopember 2005 menandatangani perjanjian pinjam meminjam uang dengan ANDRI LUKITA, Sm. Hk, yang semula



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjanjikan akan memberikan pinjaman sebesar Rp200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah) namun yang direalisasikan hanya Rp40.000.000,00 (Empat puluh juta rupiah), sebagai jaminan suami Penggugat telah menyerahkan`Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat kepada Andri Lukita, Sm.Hk;

Bahwa Penggugat hingga saat gugatan ini diajukan Penggugat sama sekali tidak pernah menjual tanah Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat kepada siapapun;

Menimbang, bahwa Tergugat I membantah dalil gugatan Penggugat tersebut dan menyatakan bahwa tidak benar tanah Sertifikat Hak Milik No 191/ Rawa Barat milik Penggugat, yang benar adalah tanah tersebut milik Tergugat I sebagai pembeli/pemenang lelang sesuai dengan Risalah Lelang No. 075/2010 tanggal 11 Maret 2010, dan tergugat I sudah melunasi seluruh kewajibannya selaku pemenang lelang, oleh karenanya Tergugat I adalah pembeli/pemenang lelang yang beritikad baik menurut hukum harus dilindungi;

Menimbang, bahwa begitu juga tergugat III dalam jawabannya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa tidak benar tanah dan bangunan yang terletak di Jln Ciasem I No. 8, Kelurahan Rawa Barat, Kebayoran baru, Jakarta Selatan milik Penggugat, yang benar tanah seluas 347 M2 berikut bangunan permanen di atasnya berdasarkan SHM No. 191/Rawa Barat pemiliknya tercatat atas nama Ny. Evie Chandra (Tergugat II), tanah tersebut dijadikan jaminan kredit pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (Tergugat III) pada tahun 2006 berdasarkan Akta perjanjian kredit No. 03 tanggal 25 Juli 2006 dan Akta Perubahan terhadap Perjanjian No. 02 tanggal 07 Nopember 2006;

Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 03 dan No. 2 tersebut dibebani tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat perama No. 28/2006 tanggal 25 Juli 2006 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan peringkat kedua No. 41/2006 tanggal 7 Nopember 2006, selanjutnya Kantor Pertanahan Jakarta Selatan telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 2926 tanggal 13 september 2006 dan Sertifikat Hak tanggungan Peringkat kedua No. 3741/2006 tanggal 23 Nopember 2006, dimana sebagai pemegang hak tanggungan adalah PT. Bank Damanon Indonesia, Tbk (sekarang Tergugat III) . Oleh karena Ny. Evie Chandra tidak dapat melunasi kewajibannya untuk membayar hutangnya, maka pada tahun 2008 PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk

Hal 76 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan eksekusi lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap objek hak tanggungan;

Bahwa kemudian Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi No. 32/Eks.HT/2008/PN.Jkt. sel tanggal 24 Desember Januari 2008 jo. Berita Acara Sita Eksekusi No. 32/Eks.HT/2008/PN. Jkt. Sel. tanggal 15 Januari 2008 dan Penetapan lelang No. 32/Eks. HT/2008/PN. Jkt. Sel. tanggal 02 Pebruari 2008;

Bahwa terhadap Sita Eksekusi, Berita Acara Sita Eksekusi No. 32/Eks.HT/2008/PN. Jkt. Selatan tanggal 15 Januari 2008 tersebut Sdri. Titi Asmariati Murni (sekarang Penggugat) telah mengajukan perlawanan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan terdaftar dalam perkara No. 50/Pdt. G/2009/PN. Jkt. Selatan dimana sebagai Terlawan I adalah PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., Terlawan II Ny. Evie Chandra, dengan alasan bahwa Pelawan (sekarang Penggugat) adalah bahwa tanah dan bangunan yang diletakkan sita eksekusi berdasarkan perintah/penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 32/Eks.HT/2008/PN. Jkt. adalah milik Pelawan (sekarang Penggugat);

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya No. 50/Pdt.G/2009 tanggal 08 Oktober 2009 dalam diktumnya menyatakan: menolak perlawanan pelawan untuk seluruhnya. Dalam tingkat banding yang diajukan Pelawan (Penggugat) dengan putusan No. 223/PDT/2010/PT. DKI tanggal 5 Agustus 2010 dalam diktumnya menyatakan perlawanan pelawan tidak dapat diterima, dalam tingkat Kasasi yang diajukan Pelawan (Penggugat) dengan putusan No. 647 K/Pdt/2011 tanggal 04 Juli 2011 dalam diktumnya menyatakan: menolak permohonan kasasi I Drg. Titi Asmariati Murni dan permohonan kasasi II PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Dalam tingkat Peninjauan Kembali (PK) dengan putusan No. 720 PK/Pdt/2012 tanggal 07 Nopember 2013 menyatakan menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Drg. Titi Asmariati Murni;

Menimbang, bahwa begitu juga Tergugat IV dalam jawabannya menyangkal dalil gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa pelelangan atas objek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ciasem I No. 8 Kelurahan rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta dengan Sertifikat Hak Milik No 191/Rawa Barat seluas 347 M3 (objek sengketa) merupakan lelang eksekusi pengadilan yang dilakukan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17

Hal 77 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.



Desember 2009 No. 32/Eks.Ht/2008 yang pelaksanaannya berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan No. 4/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 40/2006);

Bahwa pelelangan atas objek perkara a quo dilakukan atas dasar permintaan Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai surat Nomor: W10.U3/07/Hk.02.043/V/2010 tanggal 21 Januari 2010 yang dalam hal ini berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.32/Eks.HT/2008/PN. Jkt. Sel. tanggal 17 Desember 2009;

Bahwa dengan demikian apa yang dilakukan oleh Tergugat IV dalam melakukan pelelangan objek perkara a quo tidak dalam perbuatan melawan hukum oleh karena telah sesuai dengan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat disangkal oleh para Tergugat, maka Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat dari P-1 s/d P-17 dan 5 (lima) orang saksi, yaitu: 1. Tohap Charles Hutagalung, 2. Wihartati Sudaryanto, 3. Dahlia Madjid Usman, 4. Dra. Lesiywati Camil, 5. Justine Camil;

Menimbang, bahwa demikian juga Tergugat I untuk mendukung dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat dari T.I – 1 dan T.I – 2, Tergugat III telah mengajukan bukti surat dari T.III -1 s/d T.III – 8, Tergugat IV telah mengajukan bukti surat dari T.IV – 1 s/d T.IV – 13;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat yang telah disangkal kebenarannya oleh para Tergugat sehingga perlu dibuktikan dan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan memiliki tanah berikut rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 191/Rawa Barat, seluas 347 m2 yang terletak di Jln. Tjiasem I No. 8 Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta selatan, Provinsi DKI Jakarta, yang diperoleh dari membeli dari Dra. Risa, Tyna dan Hyla dengan Akta Jual beli (AJB) No. 42/V/1991 Notaris Rahayu, SH,. Notaris/PPAT di Jakarta, tertanggal 3 April 1991, dan untuk mendukung dalilnya tersebut Penggugat menunjukkan bukti P- 1 dan P-3A, namun Tergugat I menolaknya dan menyatakan bahwa tanah objek sengketa sekarang milik Tergugat I (Jason Gunawan) sebagai pemenang lelang, yang sebelumnya milik / atas nama Evie Chandra (Tergugat II) dan untuk mendukung dalil bantahannya Tergugat I menunjukan bukti T.I – 1 dan T.I -2;



Menimbang, bahwa dari bukti P-1 dan P-3 tersebut diketahui dan terbukti bahwa Penggugat telah membeli tanah dengan Sertipikat hak Milik No. 191/Rawa Barat seluas 347 M2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 42/V/1991 tanggal 3 April 1991 yang dibuat dihadapan Sri Rahayu, SH, Notaris/PPAT di Jakarta, dan berdasarkan P-1 tersebut Sertifikah Hak Milik No. 191/Rawa Barat telah dibaliknama atas nama Penggugat Dokter Gigi Titi Asmariati Murni;

Menimbang, bahwa dari pihak Tergugat I telah menunjukkan bukti T.I-1 Berupa Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat, dari Sertifikat hak Milik No. 191/Rawa Barat tersebut diketahui bahwa telah terjadi jual-beli antara Penggugat dengan Ny. Evie Chandra dengan Akta jual Beli No. 27/2006, tanggal 25 Juli 2016 dihadapan Nyonya Indriani Ibrahim, SH, Notaris di Jakarta;

Menimbang, bahwa dengan adanya perpindahan hak kepemilikan dari Penggugat kepada Tergugat II berdasarkan akta jual Beli terhadap tanah seluas 347 m3 dengan Sertifikat Hak Milk No. 191/Rawa Barat maka dengan demikian antara Penggugat dengan Tergugat II telah terjadi hubungan hukum jual beli, dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II menurut majelis tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta tersebut di atas dapat diketahu bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat selua 347 m2 yang terletak di Jln. Tjiasem I Nomor 8, Kebayoran Baru Jakarta Selatan sejak tanggal 25 Juli 2006 kepemilikan tanah tersebut berpindah kepada Tergugat II atas dasar peralihan hak jual beli;

Menimbang, bahwa Tergugat I juga telah menunjukkan bukti T.I- 2 berupa Risalah Lelang Nomor 075/2010 tanggal 11 Maret 2010, diketahui bahwa pada tanggal 11 Februari 2010 telah dilaksanakan lelang umum dihadapan/dengan perantaraan Dwi Nugrohandhini, S.H. Pejabat lelang dari Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV, terhadap sebidang tanah seluas 347 M2 SHM No. 191/Rawa Barat, dengan surat ukur No. 982 tanggal 31 Agustus 1953, terdaftar atas nama pemegang hak: Ny. Evie Chandra, terletak di Jln. Ciasem I No. 8, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dan sebagai pemenang/pembeli lelang adalah Jason Gunawan (Tergugat I);

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa pada tanggal 15 Nopember 2005 menandatangani perjanjian pinjam meminjam uang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ANDRI LUKITA, Sm. Hk, yang semula menjanjikan akan memberikan pinjaman sebesar Rp200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah) namun yang direalisasikan hanya Rp40.000.000,00 (Empat puluh juta rupiah), sebagai jaminan suami Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 191/Rawa Barat kepada Andri Lukita, Sm.Hk.;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti surat bukti Penggugat, tidak satupun surat bukti yang diajukan Pengugat yang dapat membuktikan akan adanya pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Andri Lukita, Sm.Hk. , oleh karenanya dalih gugatan Penggugat tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti Tergugat III yakni :  
bukti T.III -7, T.III – 8, diketahui bahwa Tergugat II telah memperoleh kredit/pinjaman dari Tergugat III dan untuk menjamin pelunasan hutangnya Tergugat II memberikan jaminan berupa SHM No. 191/Rawa Barat, seluas 347 m2, yang oleh Tergugat III telah diletakkan Hak Tanggungan peringkat pertama, hingga senilai Rp2.500.000.000,- sebagaimana tertera dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28/2006 tanggal 25 Juli 2006, dan tergugat II telah memperoleh kredit/pinjaman dari Tergugat III, untuk menjamin pelunasan hutangnya Tergugat II memberikan jaminan berupa SHM No. 191/Rawa Barat, yang oleh Tergugat III telah diletakkan Hak Tanggungan peringkat kedua, hingga senilai Rp1.209.000.000,- sebagaimana tertera dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 41/2006 tanggal 07 Nopember 2006;

Menimbang, dari bukti T.III-5 diketahui bahwa tergugat II ternyata telah ingkar janji tidak dapat melunasi kewajibannya melunasi hutangnya kepada tergugat III sehingga Tergugat III telah mengajukan eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah dilakukan anmaning dan sita eksekusi terhadap tanah seluas 347 m2 SHM No. 191/Rawa Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I- 1 dan T.III – 13 dengan perantaraan Tergugat IV Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melakukan lelang/penjualan umum terhadap tanah seluas 347 m2 SHM No. 191/Rawa Barat tersebut, dimana sebagai pemenang/pembeli lelang adalah Jason Gunawan (Tergugat I) dan Tergugat I telah melunasi kewajiban-kewajibannya sebagai pembeli lelang;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas Majelis menilai bahwa proses kredit, pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Sertifikat

Hal 80 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.

#### 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

Hak Milik No. 191/Rawa Barat, serta proses selangnya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I, III dan IV telah melakukan Perbuatan melawan hukum dan sebaliknya Penggugat I, II, III dan IV telah berhasil membuktikan dalil sangkalannya bahwa tergugat I, III dan IV dalam hal ini tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum, maka oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya maka Penggugat menurut hukum harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan dicantumkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

## **MENGADILI:**

### **Dalam Provisi:**

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

### **Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV;

### **Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 916.000,- (sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal, 3 September 2015, dengan susunan majelis Made Sutrisna, S.H, M.Hum, Hakim Ketua, H. BJ Nasution, S.H, M.H, dan Zuhairi, SH, M.H, Hakim-hakim Anggota, yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan No. 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel. tanggal 17 November 2014, Putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 9 September 2015 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota, dibantu oleh Luwina Christina P. Purba, SH,MH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri

Hal 81 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri Tergugat II, Tergugat III, dan kuasa Tergugat IV.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**H. BJ Nasution, SH, MH**

**Made Sutrisna, SH, MHum**

**Zuhairi, SH, MH**

Panitera Pengganti,

**Luwina Christina P Purba, S.H., SH.**

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp 50.000,-
3. Biaya panggilan	Rp 800.000,-
4. Materai putusan	Rp 6.000,-
5. Redaksi putusan	Rp 5.000,-
	<u>Rp 916.000,-</u>

Hal 82 dari 82 Hal. Put. Perk. No 691/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.