



PUTUSAN

NOMOR 459/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drg. TITI ASMARIATI MURNI , -----

Beralamat di Jln. Ciniru III/32 Rt.002/ 008, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Frendy Hutapea, SH dan Judika Pangaribuan, SH para Advokat dan berkantor pada Law Office JPW & Associates Advocates & Legal Consultan. Paten. Trade Mark. Bankings Gedung Pesona 1 st Floor, Suite 108 Jl. Ciputat Raya No.20 Jakarta 12240, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 September 2015, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat ;-----

LAWAN

1. JASON GUNAWAN ;-----

Beralamat di Jln. Kemang Utara D Rt. 006 Rw. 001, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Joko Suwignyo, SH, Tedhi Hermawan, SH dan Edho Nyutan Hadji Putra, SH, para Advokat / Penasihat Hukum dari Kantor RAKHMAT SANTOSO & PARTNERS Law Firm berkantor di Gedung Graha Rakhmat Jalan Prambanan No.5 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I ;-

2. EVIE CHANDRA ;-----

hal 1 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Dahulu beralamat di Jln. Mangga Besar Kecamatan Taman sari, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula 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, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;-----

4. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA IV;-----

Beralamat di Jln. Prapatan No. 10 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;-----

Pengadilan Tinggi tersebut ;-----

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

TENTANG DUDUK PERKARA :

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

1. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah diatasnya 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 sertifikat 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 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 terhubung uang Penggugat pada saat itu tidak mencukupi, akhirnya

hal 3 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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*

hal 4 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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 dijaminkan 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

hal 6 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Eksekusi 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 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

hal 7 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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 Setifikat 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 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

hal 8 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



(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 Adminstrasi 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 Jakata Utara, dan Surat Daftar Pencarian orang dari Poda Metro Jaya masing-masing Nomor : DPO/556/XII/2010/Dit. Reskrimum,

hal 9 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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*

hal 10 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



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, cacat 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 tersebut menjadi atas nama Evie Chandra (Tergugat II) di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah merupakan

hal 12 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



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 cacat 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 cacat 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

hal 13 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



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 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 ;-----

hal 14 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



18. Bahwa untuk mempertahankan haknya, Penggugat maupun kuasa hukumnya telah mengajukan surat pemblokiran Sertipikat 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 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.

hal 15 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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 (*patih*a);-----
- Adanya kerugian ;-----
- 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 (*patih*a).- 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

hal 17 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



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 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 Vooraad*);--
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:-----

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

hal 21 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 22 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



- 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 inmateriil kepada Penggugat yang tidak dapat dihitung dengan uang, namun Penggugat menetapkan ganti rugi inmateriil 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 Vooraad) ;-----
13. Membebaskan 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 atas gugatan Pembanding semula 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.;-----

hal 23 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



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 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;----

hal 24 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



- 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;-----

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 :-----

hal 25 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



1. 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;-----
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;-----

hal 26 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



4. Mengeluarkan Tergugat I KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA LELANG 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 Pertahan Kodya 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;-----

hal 29 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



3. 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 beriktikad baik. Tergugat I sebagai pembeli yang beriktikad baik melalui lelang menurut hukum harus dilindungi;-----

hal 30 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



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 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;-----

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;-----

hal 33 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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. Tjiasem 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

hal 35 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 36 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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 sepantasnya 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

hal 37 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



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 diatasnya tercatat atas nama pemiliknya Nyonya Evie Chandra (Tergugat II) . Bidang tanah seluas

hal 42 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



- 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 pemiliknya 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

hal 43 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



sebidang tanah seluas 347 M2 dengan SHM No., 191 / Rawa Barat berikut bangunan permanen diatasnya , 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 sertifikat 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 sertifikat No. 191 kepada pihak manapun; -----
5. Memerintahkan kepada Terlawan I untuk mengembaiakan sertifikat HM No. 191 kepada Pelawan sebagai pemilik yang sah atas sertifikat 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

hal 46 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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) diatasnya 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 KPN&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 diatasnya yang terletak di Jalan Ciasem I No. 8 , Kelurahan Rawa Barat , Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan miliknya Sdr. Evie Chandra selaku debitur / Termohon Eksekusi; -----

hal 48 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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 diatasnya 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 diatasnya 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

hal 49 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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

hal 50 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



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

hal 51 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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 diatasnya 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 tanggapi 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 setidak-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

hal 55 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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 cacat 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 adaalah merupakan perbuatan melawan hukum. Dengan keras Tergugat III menolak dalil Penggugat yang ngawur / tidak berdasar tersebut;-----

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

hal 56 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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 didudukkan 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 sdri. 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; -----

hal 58 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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 diatasnya 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 diatasnya 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 KUHPdata, berkenaan dengan tindakan mengagunkan dan menjaminkan dan mengajukan untuk dilelang bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 191 / Rawa barat berikut bangunan diatasnya tersebut. Oleh karenanya dalil Penggugat yang ganjil / aneh tersebut haruslah Tergugat III tolak dengan tegas;-----

hal 59 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



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 petitum 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 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,

hal 62 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



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 ketidak absahan 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);-----



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 pelelangan 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, pelelangan 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 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) jis. 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 Petitem 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 petitem 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 petitem 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;-----

hal 68 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



- 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 barang/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 sepantasnya 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;-----

hal 69 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



- 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);-----

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 691/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL tanggal 09 September 2015 dalam perkara antara kedua belah pihak yang Dikturnya sebagai berikut :-----

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);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 691/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL tanggal 17 September 2015 yang dibuat oleh BUKAERI, SH.MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa kuasa hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 691/Pdt.G/2014/ PN.JKT.SEL tanggal 09 September 2015 dan telah diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 27 April 2016, 10 Mei 2016, 11 Mei 2016 dan 12 Mei 2016 ;-----

hal 70 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 26 Januari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Januari 2016 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada para pihak pada tanggal 27 April 2016, 10 Mei 2016, 11 Mei 2016 dan 12 Mei 2016;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 25 Mei 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 Mei 2016 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 31 Mei 2016 ;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 April 2016, 10 Mei 2016, 11 Mei 2016, 30 Mei 2016 telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diucapkan pada tanggal 9 September 2015, kuasa Pembanding semula Penggugat menyatakan banding pada tanggal 17 September 2015, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya tanggal 26 Januari 2016, menyatakan keberatan atau dengan kata lain tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut :----

1. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (Judex Factie) pada halaman 73 alinea 2 yang menyebutkan bahwa “ Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Pembanding menurut Majelis sudah menyangkut pokok perkara “ atas



dasar pertimbangan tersebut permohonan provisi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat untuk diletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, padahal gugatan provisi tersebut sangat lazim dalam praktek peradilan perdata sehingga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah tidak tepat oleh karenanya harus dikesampingkan ;

2. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 79 alinea ke 2 3 dan 4 karena pertimbangan tersebut diatas adalah jelas-jelas keliru tidak berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan, bukti-bukti dan keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat ;-----
3. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan halaman 79 alinea ke-5, halaman 80 alinea pertama, alinea ke-2, alinea ke-3, alinea ke-4 dan halaman 81 alinea pertama oleh karena pertimbangan tersebut adalah keliru, mengada-ada dan tidak didasarkan pada bukti dan fakta yang terungkap dalam persidangan ;-----
4. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat, Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No 691/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL, tanggal 9 September 2015 dan Mengadili sendiri Mengabulkan Gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;-----

Menimbang, bahwa disamping Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut diatas juga mengajukan bukti tambahan yang diberi tanda P18, P19 dan P20 dan terlampir dalam berkas perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut diatas pihak Terbanding semula Tergugat I juga mengajukan kontra memori banding tertanggal 25 Mei 2016 yang pada

hal 72 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



pokoknya mendukung putusan Pengadilan Tingkat pertama yang antara lain sebagai berikut :-----

1. Bahwa terhadap ditolaknya tuntutan provisi yang diajukan Penggugat / Pembanding oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar ;-----
2. Bahwa alasan Pembanding didalam Memori Bandingnya yang menyatakan bahwa jual beli dilakukan oleh orang yang mengaku sebagai Drg Titi Asmariati Murni yang palsu namun terhadap bukti senyatanya bahwa adanya pihak-pihak yang mengaku sebagai Drg Titi Asmariati Murni tidak dapat dibuktikan kebenarannya oleh Pembanding / Penggugat dengan didukung adanya putusan pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----
3. Bahwa uraian putusan yang selalu digunakan sebagai dasar alasan Penggugat / Pembanding tersebut tidak pernah melibatkan Terbanding II / Tergugat II selaku pemenang lelang dan juga Pembanding / Penggugat telah mengajukan upaya perlawanan yang putusan sampai tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar/dinyatakan ditolak ;-----
4. Bahwa putusan yang selalu didalilkan oleh Penggugat/Pembanding dalam perkara no 97/Pdt.G/2010/PN.JKT.BRT yo putusan Pengadilan Tinggi DKI No 321/Pdt/2011/PT.DKI dan putusan Peninjauan Kembali No 291 PK/Pdt/2013 adalah tidak melibatkan Terbanding I sebagai pemenang lelang dan merupakan pembeli yang beritikad baik serta perkara tersebut juga tidak melibatkan Tergugat III (PT Bank Danamon TBK) sebagai pihak yang mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan dan dan memiliki hubungan hukum secara langsung dengan pemilik tanah dan bangunan tersebut maka dengan demikian putusan a quo tidak dapat berlaku mengikat kepada Tergugat I dan Tergugat III sehingga oleh karenanya proses lelang yang dimohonkan Tergugat III tetap sah dan terhadap Risalah Lelang yang diterbitkan oleh pejabat lelang juga tetap sah dan

hal 73 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI



merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna ;-----

5. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI untuk Menolak Permohonan Banding dari Pembanding / Penggugat dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 691/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL.tanggal 9 September 2015 ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra Memori banding dari Terbanding semula Tergugat I, telah dianggap termaktub dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Tingkat Banding setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 691/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL.tanggal 9 September 2015 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat I, dihubungkan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa didalam Memori Banding yang diajukan telah diuraikan keberatan-keberatan terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, baik dalam menerapkan hukum ataupun ada kekeliruan pertimbangan Hakim dalam analisa Hukum dan menilai fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan-keberatan tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan-keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar dan beralasan hukum, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat dan benar , maka oleh



Majelis Hakim Tingkat Banding dapat disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termaktub dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 691/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL.tanggal 9 September 2014 yang dimohonkan banding adalah beralasan hukum dan harus dikuatkan ;-----

Menimbang,bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;-----

Memperhatikan, Undang-Undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan ;-----

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 9 September 2015 No 691/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL yang dimohonkan banding tersebut ;-----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Senin** tanggal **24 Oktober 2016** oleh Kami **ESTER SIREGAR, SH.MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **MOH. EKA KARTIKA EM. SH. MHum** dan **DR. SISWANDRIYONO, SH.MHum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 459/Pen/Pdt/2016/PT.DKI. tanggal 03 Agustus 2016 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus

hal 75 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Kamis** tanggal **27 Oktober 2016** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **WANGI AMAL PRAKASA, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kuasanya maupun para pihak yang berperkara.-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. MOH. EKA KARTIKA EM. SH. MHum.

ESTER SIREGAR, SH.MH

2. DR. SISWANDRIYONO, SH.MHum

PANITERA PENGGANTI

WANGI AMAL PRAKASA, SH

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-

2. Redaksi-----Rp. 5.000,-

3. Pemberkasan-----Rp.139.000.-

_____+

Jumlah-----Rp. 150.000,-

hal 76 dari 76 hal put. No.459/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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