



PUTUSAN

Nomor 01/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

SUTARTO NUGROHO, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Kemuning Raya Nomor 12 RT. 009/006, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : MAHMUD, SH., dan IMAN HADI, SH., Advokat & Konsultan Hukum pada MDI LAW OFFICE, berkantor di Gedung Permata Lantai 01 Jalan Ciputat Raya Nomor 30, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Juni 2015, selanjutnya disebut PEMBANDING semula PELAWAN;

M e l a w a n

1. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH DJKN JAWA BARAT CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA IV, yang berkantor di Jalan Prapatan Nomor 10 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut TERBANDING I semula TERLAWAN I;
2. PT. BANK CIMB NIAGA, berkedudukan dan berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 58 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : ID Made Nefo Dwi Artha, SH. M.Hum., dan Agus Charlie, SH., Advokat /Penasehat Hukum/Pengacara pada MNS Law Firm, berkantor di Cibubur Village Apartemen KB 01-09

Halaman 1 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



Blok B Jalan Radar AURI Nomor 1, Cibubur,
Ciracas, Jakarta Timur – 13720, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus Nomor 033/SKa/DIR/XI/16,
tanggal 24 Nopember 2016, selanjutnya disebut
TERBANDING II semula TERLAWAN II;

dan

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ.
KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROPINSI
JAWA BARAT CQ. KANTOR PERTANAHAN
JAKARTA SELATAN, berkantor di Jalan H. Alwi
Nomor 29, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta
Selatan, selanjutnya disebut TURUT
TERBANDING semula TURUT TERLAWAN;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 12 Januari 2017 Nomor 01/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 2 Mei 2016, Nomor 387/PDT.G/2015/PN.JKT.SEL dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa PeLawan dengan surat gugatan tanggal 22 Juni 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 Juni 2015 dalam Register Nomor 387/Pdt.G/2015/ PN. Jkt Sel , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa antara Pelawan dan Terlawan II (PT. Bank CIMB NIAGA, Tbk.) terikat perjanjian kredit No.038/NHC/NAT/V/2012; tertanggal 13 Juli 2012 dengan besar fasilitas kredit Rp.8.828.900.000,- (delapan miliar delapan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah);

Bahwa untuk menjamin perjanjian kredit tersebut Pelawan menyerahkan Jaminan Hak Tanggungan kepada Terlawan II berupa : sebidang tanah

Halaman 2 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 196/Kebayoran Lama selatan Luas 565 m² beserta bangunan ruko di atasnya dengan luas bangunan 1604 m² yang terletak di Jalan Raya Ciputat No. 30 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

Bahwa Bermula pembayaran kredit dari Pelawan Kepada Terlawan II berjalan dengan lancar, akan tetapi disebabkan karena Pelawan mengalami kesulitan ekonomi menyebabkan pembayaran cicilan menjadi tersendat;

Bahwa semula Pelawan mengajukan penawaran untuk dilakukan take over kepada kreditur lain akan tetapi tidak ditanggapi oleh Terlawan II;

Pelawan juga tidak diberikan kesempatan untuk menjual sendiri obyek hak tanggungan dengan tujuan memperoleh harga tertinggi, akan tetapi tidak ditanggapi oleh Terlawan II;

Bahwa kemudian Terlawan II menunjuk PT. Balai Lelang Royal untuk melaksanakan Pra Lelang sebagaimana Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 197/SPLJBLR/V/2015 tertanggal 13 Mei 2015 yang memberitahukan bahwa jaminan akan dijual melalui lelang berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 oleh Pejabat Lelang Negara dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);

Kemudian Terlawan II melaksanakan Pengumuman Kedua Lelang eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 10 Juni 2015 yang isinya PT. Bank CIMB Niaga Tbk melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV akan melaksanakan

lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Tanggungan dengan Jasa Pra Lelang PT. Balai Lelang Royal pada :

Hari & Tanggal : Rabu, 24 Juni 2015

Pukul : 10.00 WIB s.d Selesai

Terhadap Debitur SUTARTO NUGROHO, sebidang tanah dan bangunan terletak di JalanCiputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Setatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Seiatan an. SUTARTO NUGROHO LT. 565m². Dengan limit Rp. 12.535.500.000,- dan Jaminan Lelang Rp. 6.500.000.000,-

Bahwa Pelawan keberatan dengan pelaksanaan eksekusi Lelang Hak

Halaman 3 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI

Disclaimer

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



Tanggungans yang dilaksanakan oleh Terlawan II melalui Terlawan I;

TERLAWAN I DAN TERLAWAN II TIDAK MEMBERIKAN KESEMPATAN KEPADA DEBITUR UNTUK MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN DENGAN HARGA TERTINGGI

Bahwa Pelawan telah mengajukan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menjual sendiri obyek hak tanggungan untuk memperoleh harga tertinggi atau dengan cara lain untuk melakukan take over kepada kreditur lain akan Terlawan I dan Terlawan II tidak memberikan kesempatan kepada Pelawan selaku Debitur untuk melakukan tahapan tersebut;

Bahwa Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Yang berbunyi : Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Pasal 20 ayat 4 UUHT : Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN HARUS MENURUT KETENTUAN HUKUM ACARA PERDATA

1. Pasal 14 (3) Undang-undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. "Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mernperdeh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah"

Halaman 4 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



2. Penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda — benda yang berkaitan dengan Tanah tentang pasal 14 (3).

“Irah — irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN HARUS MELALUI PENETAPAN PENGADILAN NEGERI

1. Pasal 1211 KUHPerdata menyatakan bahwa Lelang dapat dilaksanakan jika ada Penetapan Pengadilan Negeri yang memerintahkan Juru Sita untuk melaksanakan eksekusi lelang.
2. Pasal 224 HIR dan Pasal 256 RBG Penjualan Lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada Pengadilan Negeri.
3. Pasal 19 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH: Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
4. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3210.K.Pdt.1984 melarang Kantor Lelang untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan tanpa adanya Penetapan Pengadilan Negeri.
5. Bahwa Parate eksekusi tidak dibenarkan oleh Mahkamah Agung RI berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan parate eksekusi yang dilakukan dengan meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun didasarkan pasal pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan menjadi batal.
6. Bahwa prosedur perlawanan yang diajukan Pelawan juga sudah sesuai dengan buku pedoman pelaksanaan tugas administrasi pengadilan Buku II Cetakan ke-5 Mahkamah Agung menyatakan : Perlawanan tereksekusi

Halaman 5 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



terhadap sita eksekusi baring bergerak atau barang tidak bergerak diatur dalam Pasal 207 HIR atau 225 RBg;

7. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 Nomor : 679K/Sip/1974 ditegaskan formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan, jika eksekusi sudah dijalankan, upaya pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan;

EKSEKUSI MELALUI PUPN/KPKNL HANYA DAPAT DILAKUKAN JIKA KREDITORNYA ADALAH BUMN.

Menurut Prof Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH dalam buku Kompilasi Hukum Jaminan hal. 107 tentang Pengaturan Eksekusi di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Eksekusi Melalui PUPN/BPUPLN sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dapat dilakukan jika krediturnya adalah Badan Usaha Milik Negara, maka yang berwenang untuk memeriksa ingkar janji debitur adalah Panitia Urusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN/BUPLN) berdasarkan Undang-undang No. 49 Prp Tahun 1960.

Tugas lembaga ini ialah untuk mengurus piutang negara atau hutang negara yang besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi debitur/penanggung hutang tidak melunasi sebagaimana mestinya, serta melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh negara badan-badan negara.

Sedangkan yang dimaksud dengan piutang negara ialah jumlah uang yang wajib di bayar kepada negara atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun. PUPN/BPUPLN mempunyai hak parate eksekusi yang berwenang melaksanakan penjualan eksekutorial (*executorial verkoop*) seperti halnya kewenangan yang dimiliki Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 197 HIR. Penjualan lelangnya tetap mengacu kepada ketentuan peraturan lelang Staatsblad 1908 No. 189 (*Vendu Reglement*)"

Menurut Dr. Djuhaendah Hasan, SH dalam buku Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal Hal. 326 TENTANG EKSEKUSI BENDA OBJEK JAMINAN, penyelesaian kredit macet apabila ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi pada Bank Pemerintah maka biasanya masalahnya diserahkan kepada PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) dan apabila terjadi eksekusi maka akan dilaksanakan oleh BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) melalui kantor lelang negara. Sedangkan untuk piutang Bank Swasta Nasional biasanya masalahnya diajukan ke Pengadilan Negeri dan Eksekusi dilakukan oleh Kantor Lelang.

Menurut Ny. Retnowulan Sutantio, SH dalam buku kelompok studi hukum bisnis Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah Hal.174 PIUTANG MACET DAN CARA PENAGIHANNYA, apabila piutang macet tersebut adalah piutang negara termasuk didalamnya tagihan Bank-bank pemerintah, maka penagihannya dilakukan oleh PUPN/BUPLN, berdasarkan Undang-undang No. 49 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, sedangkan apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dan Bank Swasta dan Perorangan termasuk Badan Hukum Swasta, maka Penagihannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Bahwa PT. Bank CIMB Niaga Tbk bukan merupakan Badan Hukum Milik Negara (BUMN) sehingga piutangnya bukan dikategorikan sebagai piutang negara yang tidak dapat ditagih oleh KPKNL, akan tetapi penagihannya harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

EKSEKUSI MELALUI KPKNL YANG DIAJUKAN OLEH BANK SWASTA TELAH MEREDUKSI KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI DALAM MELAKSANAKAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Pasal 1211 KUHPerdara, Pasal 224 HIR, Pasal 256 RBG DAN Pasal 19 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH telah menjelaskan bahwa Eksekusi Hak Tanggungan Bank-Bank Swasta adalah masuk dalam kompetensi absolut Pengadilan Negeri yang tidak dapat diambil oleh lembaga lain termasuk KPKNL;

Bahwa dengan dibiarkannya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tanpa ijin dari Ketua Pengadilan Negeri justru akan menjadi preseden buruk dikemudian hari yang dapat mereduksi kewenangan Pengadilan Negeri dalam melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan;

PERMOHONAN SITA JAMINAN (SITA REVINDICATOIR)

Halaman 7 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara, sehubungan dengan keadaan yang mendesak, apabila agunan sebagaimana disebut diatas telah terjual melalui eksekusi lelang yang dilakukan oleh Terlawan I, maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Cibinong meletakkan sita jaminan milik Pelawan (*revindicatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. SUTARTO NUGROHO LT. 565m².

Bahwa Turut Terlawan adalah Kantor Pertanahan yang merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah dan mencatat adanya sita jaminan yang diajukan oleh Pelawan.

DALAM PROVISI

Bahwa Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menjatuhkan Putusan Provisional berupa memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda pelaksanaan eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. SUTARTO NUGROHO LT. 565m².

PETITUM :

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Pelawan mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan provisi yang diajukan oleh Pelawan;
2. Memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan milik Pelawan berupa : sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. SUTARTO NUGROHO LT. 565m².

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Mengabulkan Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beralasan;
3. Menyatakan batal Eksekusi Lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN I dan

Halaman 8 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



TERLAWAN II atas : Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. SUTARTO NUGROHO LT. 565m².

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*revindicatoir beslag*) yang dimohonkan Pelawan terhadap Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. SUTARTO NUGROHO LT. 565m².
5. Menghukum TERLAWAN I dan TERLAWAN II untuk membayar biaya dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, Terlawan I memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. EksepsiGugatan Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak)
 - a. Bahwa sebelum menjatuhkan suatu keputusan, Majelis Hakim perlu mendengarkan juga pendapat atau argumentasi pihak terkait sebagai bahan pertimbangan agar peradilan dapat berjalan seimbang serta sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, hal ini dikenal dengan azas *Audi et Alteram Partem*, sehingga gugatan yang diajukan Pelawan telah kurang pihak/tidak lengkap;
 - b. Bahwa perkara a quo kurang pihak yaitu:
 1. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan yang menerbitkan laporan penilaian atas objek aquo berdasarkan permohonan penilaian dari PT Bank CIMB Niaga selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat I untuk keperluan agunan/lelang. Hasil penilaian sesuai dengan Laporan Penilaian Properti No. 152/KJPP-SAR/JKT/PN/CIMBN/03/2015 tanggal 27 Maret 2015, nilai pasar atas objek a quo adalah Rp8.023.000.000,00 (delapan miliar dua puluh tiga juta rupiah).



Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti No.: 152/KJPP-SAR/JKT/PN/CIMBN/03/2015 tanggal 27 Maret 2015 tersebut, PT Bank CIMB Niaga/Terlawan I/Pemohon Lelang menetapkan nilai limit lelang sebesar Rp12.535.500.000,00 (dua belas miliar lima ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) untuk objek lelang berupa sebidang tanah dan bangunan SHGB No. 196/Kebayoran Lama Selatan seluas 565 m2. Demikian nilai limit lelang di atas nilai pasar.

2. PT Balai Lelang Royal

Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi tanggal 24 juni 2015 dengan Risalah Lelang No. RL 212/2015 tersebut, PT Bank CIMB Niaga menggunakan jasa pra lelang PT Balai Lelang Royal.

- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Terlawan I mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan menolak Perlawanan Pelawan.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal – hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Terlawan I menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan I.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Terlawan I/KPKNL Jakarta IV adalah sehubungan dengan tindakan Terlawan I yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 24 Juni 2015 dengan Risalah Lelang No. 212/2015 atas 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB No. 196/Kebayoran Lama Selatan seluas 565 m2 terletak di Jalan Ciputat Raya RT.001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta atas nama Sutarto Nugroho.
3. Bahwa Terlawan I dalam menerima dan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan barang jaminan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 5908/2012 tanggal 21 September 2012 yang berirah-irah “*Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*” yang mempunyai kekuatan eksekutorial berdasarkan UUHT No. 4 Tahun 1996 yang telah memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan

Halaman 10 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 106/PMK.06/2013 jo PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Perdirjen Kekayaan Negara No. Per-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

4. Bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan/PT Bank CIMB Niaga didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan in casu Pelawan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan in casu Terlawan II berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pelawan. Hal tersebut terdapat pada Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT;
5. Bahwa pasal 9 UUHT jelas menyatakan Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Maka dalam perkara a quo, Terlawan II merupakan Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum untuk menjual objek lelang oleh karena Terlawan II sebagai Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut;
6. Bahwa lelang atas objek perkara a quo berdasarkan atas permintaan dari PT. CIMB Niaga in casu Terlawan II sebagai Pemohon Lelang/Penjual kepada Terlawan I sebagaimana dimaksud dalam suratnya No. : 0572/JKT-RR/MCCRR/V/2015 tanggal 11 Mei 2015. Adapun pokok dari surat dimaksud adalah Terlawan II memohon agar dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 UUHT atas agunan debitur macet atas nama Sutarto Nugroho berupa : SHGB No.196/Kebayoran Lama Selatan seluas 565 m2 terletak di Jalan Ciputat Raya No. 30 RT.001/01, Kel. Kebayoran Lama Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, DKI Jakarta a.n. Sutarto Nugroho.
7. Bahwa bersama dengan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, Terlawan II/PT Bank CIMB Niaga telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (5) Perdirjen Kekayaan Negara No. : Per-06/KN/2013 berupa :
 - Salinan/fotokopi Akta Perjanjian Kredit No. 038/NHC/NAT/V/2012 Tanggal 13 Juli 2012;



- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 5908/2012 tanggal 21 September 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 97/2012 tanggal 29 Agustus 2012 yang ditandatangani/disetujui oleh Pelawan/Sutarto Nugroho dan Ny. Kus Wardani;
 - Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 196/Kebayoran Lama Selatan a.n. Sutarto Nugroho.
 - Asli Surat No. 0575/JKT-RR/MCCRR/IV/2015 tanggal 15 April 2015 perihal Perincian Hutang Jumlah Kewajiban Debitur a.n. Sutarto Nugroho;
 - Surat Pernyataan No. 0573/JKT-RR/MCCRR/IV/2015 tanggal 13 April 2015 yang menyatakan bahwa Kredit atas nama Sutarto Nugroho telah dikategorikan sebagai kredit bermasalah/macet dan pernyataan bahwa Kreditor selaku Pemohon Lelang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
 - Salinan/fotokopi Surat No. : 325/JKT-RR/MCCRRG/III/2015 tanggal 4 Maret 2015 hal *Somasi I*, Surat No. : 379/JKT-RR/MCCRRG/III/2015 tanggal 16 Maret 2015 hal *Somasi II*, dan Surat No. : 436/JKT-SRR/MCCRRG/III/2015 tanggal 24 Maret 2015 hal *Somasi III*;
 - Salinan/fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang No.: 0695/Jkt-RR/MCCRR/VI/2015 tanggal 01 Juni 2015 kepada Debitur (Sutarto Nugroho);
 - Asli Surat Penetapan Harga Limit Objek yang Dilelang Nomor: 0577/JKT-RR/MCCRR/IV/2015 tertanggal 13 April 2015 dan asli surat pernyataan No. 0579/JKT-RR/MCCRR/IV/2015 tanggal 13 April 2015 yang menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari KJPP Sudiono dan Rekan yang ditandatangani oleh Ir. Yuliman Krisyanto sesuai dengan laporan penilaian No.: 152/KJPP-SAR/JKT/PN/CIMBN/03/2015 tanggal 27 Maret 2015.
8. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh PT. Bank CIMB Niaga *in casu* Terlawan II sebagai Pemohon Lelang/Penjual telah lengkap, maka pelaksanaan lelang dimaksud harus dilaksanakan sesuai Pasal 7 Vendu Reglement jo. Pasal 12PMK No. 93/PMK.06/2010 yang menyatakan "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”, sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan I telah sah menurut hukum

9. Bahwa terhadap objek yang dilelang tersebut juga telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 375/SKPT/VI/2015 atas SHGB No. 196/Kebayoran Lama Selatan seluas 565 m2 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan status/catatan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 5908/2012 berdasarkan APHT PPAT Vivi Novita Ranadireksa, SH, MKn, tanggal 29-8-2012, tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT Bank CIMB Niaga Tbk, berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 21-9-2012.
10. Bahwa sebagai tindak lanjut dari rencana pelaksanaan lelang, Terlawan II telah melakukan pengumuman lelang pertama melalui selebaran tanggal 26 Mei 2015 dan Pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar harian TERBIT pada hari Rabu tanggal 10 Juni 2015;
11. Bahwa rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 24 Juni 2015 tersebut juga telah diberitahukan secara patut kepada Debitur (Sutarto Nugroho) melalui surat nomor: 0695/Jkt-RR/MCCRR/VI/2015 tanggal 01 Juni 2015;
12. Bahwa harga limit yang ditetapkan oleh Terlawan II/PT Bank CIMB Niaga/Penjual adalah sebesar Rp12.535.500.000,00 (dua belas miliar lima ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah). Demikian harga limit tersebut telah sesuai/diatas harga/nilai pasar yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan sebesar Rp8.023.000.000,00 (delapan miliar dua puluh tiga juta rupiah).
13. Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut tidak ada peminat;
14. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan “*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*”. Jadi dengan demikian Lelang yang



dilakukan Terlawan I *tidak dapat dibatalkan* karena telah *sah secara hukum*;

15. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan pada posita hal 3, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terlawan I tidak memberi kesempatan kepada Debitur/Pelawan untuk menjual objek *a quo* dengan harga tertinggi. Perlu kami jelaskan bahwa sebelum pelaksanaan lelang didahului dengan 2 (dua) kali pengumuman lelang yang salah satunya melalui media massa atau koran (Harian Terbit tanggal 10 Juni 2015) dimaksudkan adalah untuk memberitahukan kepada masyarakat luas para peminat lelang/calon pembeli lelang dan menghimpun para peminat lelang dalam acara pelaksanaan lelang sehingga diharapkan dengan terhimpunnya para peminat lelang tersebut dapat diperoleh harga yang tertinggi. Apabila Debitur/Pelawan mempunyai calon pembeli potensial maka dapat mengikutsertakan calon pembeli potensial tersebut dalam pelaksanaan lelang. Dengan adanya 2 (dua) kali pengumuman lelang tersebut maka terbukti bahwa tidak benar Terlawan I tidak memberikan kesempatan kepada debitur untuk menjual objek Hak Tanggungan dengan harga tertinggi.
16. Pasal 6 UUHT secara jelas menyebutkan bahwa: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
17. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil dan alasan Pelawan pada posita halaman 7, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa tersebut, karena 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*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan



mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan I;
2. Menolak gugatan Pelawan atau setidaknya tidak menerima gugatan Pelawan.

DALAM POKOK PERKARA

Primair

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 24 Juni 2015 dan produk hukum Risalah Lelang No. 212/2015 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Sekunder

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, Terlawan II memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Perlawanan Pelawan Prematur (*Exceptio Dilatofia / Dilatoria Exceptie*)
 - 1). Bahwa dalam halaman 3 Perlawanan, Pelawan menyampaikan adanya peristiwa bahwa Terlawan II melaksanakan Pengumuman Kedua Lelang Flak Tanggungan tertanggal 10 Juni 2015, yang isinya Terlawan II dengan bantuan dari PT Balai Lelang Royal melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV (*Terlawan I*) akan melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan pada hari Rabu, tanggal 24 Juni 2015 atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 196/Kebayoran Lama seluas 565 m² atas nama Pelawan yang terletak di Jl. Raya Ciputat No. 30 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya akan disebut ObyekJaminan. Dengan demikian pelepasan Objek Jaminan Hak

Halaman 15 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



Tanggungannya melalui pelelangan umum (lelang) pada saat Perlawanan diajukan belum dilaksanakan, sehingga belum terjadi peristiwa hukum yang mempunyai akibat hukum sebagai dasar untuk mengajukan perlawanan;

- 2). Bahwa dalam keseluruhan dalil Perlawanan tidak terbukti adanya peristiwa hukumbahwa Terlawan I ataupun Terlawan II telah melaksanakan pelelangan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan, demikian juga pada saat pelaksanaan lelang hari Rabu, tanggal 24 Juni 2015 tidak ada peserta lelang, sehingga pada saat Perlawanan diajukan dan sampai saat ini belum dan tidak terjadi peristiwa hukum yang mempunyai akibat hukum yang memberikan hak kepada Pelawan untuk mengajukan Perlawanan;
- 3). Dengan demikian, Perlawanan Pelawan belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih terlampau dini (*premature*), yaitu peristiwa hukum yang menjadi dasar perlawanan tidak pernah terjadi atau tidak ada peristiwa hukum yang dapat dijadikan dasar dan alasan untuk mengajukan perlawanan, sehingga Perlawanan Pelawan harus dinyatakan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

2. Perlawanan Kurang Pihak atau Tidak Lengkap

- 1). Bahwa meskipun dalam suatu perlawanan, pihak yang mengajukan perlawanan diberikan kebebasan untuk menarik pihak-pihak yang akan dijadikan terlawan, namun sesuai maksud dan tujuan perlawanan untuk dapat menyelesaikan sengketa secara terang, tuntas dan menyeluruh, maka seluruh pihak-pihak yang terlibat harus diikutsertakan sebagai pihak, sehingga putusan yang akan dikeluarkan memenuhi rasa keadilan dan memberikan kepastian hukum. Satu dan lain hal untuk menghindari putusan yang merugikan pihak lain atau sengaja dimaksudkan untuk merugikan pihak lain ;
- 2). Bahwa dalam halaman 2 alinea terakhir Perlawanan, Pelawan dengan terang dan jelas menyatakan bahwa dalam rangka akan melaksanakan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan, Terlawan II telah menunjuk PT Balai Lelang Royal untuk melaksanakan Pra Lelang sebagaimana Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 197/SPUBLRN/2015 tertanggal 13 Men 2015, yang membentahkan bahwa Objek Jaminan Hak Tanggungan akan dijual

Halaman 16 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



melalui lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya akan disebut UU Hak Tanggungan, oleh Pejabat Lelang Negara dari Terlawan I;

- 3). Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka untuk memenuhi prinsip-prinsip keseimbangan, kepastian dan keadilan hukum bagi semua pihak dalam proses peradilan, dan oleh karena ketepatan, keakuratan dan kelengkapan pihak-pihak yang dilawan dihadapan persidangan merupakan hal yang sangat mutlak diperlukan, maka PT Balai Lelang Royal yang ditunjuk melaksanakan pra lelang atas Objek Jaminan Hak Tanggungan harus ditarik sebagai pihak terlawan atau turut terlawan. Tidak diikutsertakannya PT Balai Lelang Royal sebagai pihak terlawan atau turut terlawan mengakibatkan Perlawanan menjadi tidak lengkap dan kurang pihak, sehingga Perlawanan harus dinyatakan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Perlawanan, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II dan segala sesuatu yang dicantumkan dalam Eksepsi mohon dianggap dicantumkan juga dalam Jawaban Pokok Perkara ;
2. Bahwa segala hal apa yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi oleh Terlawan II, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Terlawan II menganggap dalil-dalil dalam Perlawanan tersebut tidak benar dan / atau tidak terbukti sama sekali dan I atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara *aquo* ;
3. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil Perlawanan Pelawan dalam halaman 2 dan 3 yang menyatakan Terlawan I dan Terlawan II tidak memberikan waktu dan kesempatan kepada Pelawan selaku Debitur untuk menjual sendiri Objek Jaminan Hak Tanggungan untuk mendapatkan harga jual tertinggi atau tidak diberikan waktu dan kesempatan untuk *take over* pinjaman, berdasarkan alasan (- alasan) hukum sesuai fakta (- fakta), bukti (- bukti) dan peristiwa (- peristiwa) hukum sebagai berikut :
 - 1). Sengketa *a quo* bermula dari adanya peristiwa (- peristiwa) hukum perjanjian utang piutang antara Pelawan sebagai Debitur dengan Terlawan II sebagai Kreditur berdasarkan Syarat Umum Kredit Bank

Halaman 17 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



LIMB Niaga 2011 Rev-03 tanggal 18 Januari 2011 ("SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03") jo. Perjanjian Kredit No. 038/NHC/NATN/2012 tertanggal 13 Juli 2012 yang mana Pelawan telah memperoleh fasilitas kredit dari Terlawan II sebesar Rp 8.838.900.000,- (delapan miliar delapan ratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) (selanjutnya akan disebut Perjanjian Kredit). Terhadap hal ini, Pelawan dengan tegas telah mengakuinya dalam halaman 2 Perlawanan;

- 2). Untuk pelunasan utang berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana dengan tegas dicantumkan dalam Pasal 3 Perjanjian Kredit, Pelawan memberikan jaminan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 5908/2012, tanggal 21 September 2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 97/2012 tanggal 29 Agustus 2012 dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 11.048.825.000,- (sebelas miliar empat puluh delapan juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" (selanjutnya akan disebut Hak Tanggungan) atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 196/Kebayoran Lama Selatan seluas 565 m2 atas nama Pelawan yang terletak di Jl. Raya Ciputat No. 30 Rt 001 / 01 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (selanjutnya akan disebut Obyek Jaminan);
- 3). Hak Tanggungan tersebut diatas mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 UU Hak Tanggungan :

Pasal 14 UU Hak Tanggungan:

- (1). Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang bedaku.
- (2). Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat irahirah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3). Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta ;
- (4). Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5). Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.



- 4) Bahwa berdasarkan SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03, Pelawan mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kembali hutang kepada Terlawan II secara angsuran sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit yaitu Pelawan wajib membayar kembali huffing secara angsuran berupa pokok dan bunga setiap tanggal 13 (tiga belas) pada bulan berjalan ;
- 5). Bahwa Pelawan kemudian tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk melakukan pembayaran kembali hutang kepada Terlawan II secara angsuran sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit, sebagaimana juga diakui dengan tegas oleh Pelawan dalam halaman 2 Perlawanan, karenanya berdasarkan Pasal 19 ayat (1) huruf (a) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03, Pelawan terbukti telah lalai memenuhi Pasal 2 Perjanjian Kredit, sehingga Terlawan II berhak dan berwenang untuk mengakhiri jangka waktu jatuh tempo fasilitas kredit dan selanjutnya menagih dengan seketika dan sekaligus lunas atas seluruh kewajiban yang terhutang kepada Terlawan II sesuai ketentuan Pasal 19 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03 ;

Pasal 19 ayat (1) huruf (a) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03:

1. Kelalaian terjadi dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian dibawah ini
 - a. Bilamana Hutang tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya ;

Pasal 19 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03 :

2. Dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 3 ayat 2 jika terjadi kelalaian, maka KREDITUR berhak dan berwenang pada setiap waktu dan dad waktu ke waktu setelah terjadi atau timbul kelalaian, melakukan tindakan sebagai berikut
 - a. Mengakhiri/menghentikan kesanggupan menyediakan Fasilitas Kredit dengan mengirim surat pemberitahuan mengenal hal tersebut kepada DEBITUR;
 - b. Menuntut pembayaran lunas atas Hutang atau pemenuhan kewajiban lainnya secara penuh dengan seketika dan sekaligus tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu; dan
 - c. Menjalankan dan melaksanakan / melakukan eksekusi terhadap Jaminan sesuai dengan Perjanjian Jaminan dan memperhitungkan hasil eksekusi Jaminan dengan Hutang DEBITUR. Dalam hal terdapat sisa hasil eksekusi, KREDITUR

Halaman 19 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



akan mengembalikan sisa tersebut kepada DEBITUR. Namun, jika hasil eksekusi Jaminan lebih kecil nilainya dibandingkan dengan jumlah Hutang, maka DEBITUR berkewajiban untuk membayar kekurangan tersebut dalam waktu yang ditetapkan oleh KREDITUR.

- 6). Bahwa terhadap kelalaian Pelawan dalam memenuhi Pasal 2 Perjanjian Kredit, maka Terlawan II telah berkali-kali menerbitkan Surat Pemberitahuan dan atau Peringatan (Somasi) kepada Pelawan agar melunasi secara seketika dan sekaligus lunas seluruh utangnya sebagaimana Surat Somasi I No. 325/JKT-RR/MCCRRG/111/2015 dan No. 326/JKT-RR/MCCRRG/111/2015 tertanggal 04 Maret 2015, Surat Somasi II No. 379/JKT-RR/MCCRRG/111/2015 dan No. 380/JKT-RR/MCCRRG/111/2015 tertanggal 16 Maret 2015 dan Surat Somasi III No. 436/JKT-SRR/MCCRRG/111/2015 dan No. 437/JKT-SRR/MCCRRG/111/2015 tertanggal 24 Maret 2015, namun Pelawan tetap tidak melunasi utangnya tersebut, sehingga terbukti Pelawan telah berada dalam keadaan ingkar janji (wanprestasi) memenuhi isi dan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ;
- 7). Berdasarkan fakta (- fakta), bukti (- bukti) dan peristiwa (- peristiwa) hukum bahwa dari saat Pelawan ingkar janji (wanprestasi) memenuhi Perjanjian Kredit dengan menunggak angsuran pokok, bunga dan denda serta dari saat Pelawan tidak melunasi seluruh utang pada saat Perjanjian Kredit dinyatakan jatuh tempo, sampai dengan saat disampaikannya Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 197/SPUBLRN/2015 tertanggal 13 Mei 2015, membuktikan bahwa Pelawan telah diberikan waktu dan kesempatan yang sangat lama untuk melakukan penyelesaian utangnya secara kekeluargaan baik dengan cara menjual sendiri Objek Jaminan Hak Tanggungan ataupun dengan tale over pinjaman, namun Pelawan telah beritikad tidak baik dengan tidak menggunakan dan memanfaatkan waktu dan kesempatan yang diberikan oleh Terlawan II tersebut, sampai dengan saat akan dilaksanakan lelang ;
- 8). Berdasarkan, fakta (- fakta), bukti (- bukti) dan peristiwa (- peristiwa) hukum bahwa Pelawan telah ingkar janji (wanprestasi) dan tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pelunasan utang baik dengan cara menjual sendiri jaminan ataupun melalui take over pinjaman, maka tidak ada jalan lain selain Terlawan II mengajukan penyelesaian seluruh utang Pelawan kepada Terlawan II dengan melakukan penjualan umum

Halaman 20 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



(lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan melalui Terlawan I dengan bantuan PT Balai Lelang Royal ;

9). Pada saat pelaksanaan lelang hari Rabu, tanggal 24 Juni 2015 tidak ada peserta lelang, sehingga belum dan tidak terjadi peristiwa hukum yang mempunyai akibat hukum yang memberikan hak kepada Pelawan untuk mengajukan Perlawanan, sehingga Perlawanan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil Perlawanan dalam halaman 4 dan 5 yang menyatakan seolah-olah penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan melanggar ketentuan Hukum Acara Perdata, dan eksekusi Hak Tanggungan harus dilakukan melalui Penetapan Pengadilan Negeri (PN), berdasarkan alasan sebagai berikut :

1). Bahwa terdapat 3 (tiga) cara untuk melakukan eksekusi / penjualan objek haktanggungan yaitu :

(1). Melalui Eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR. Pasal 20 ayat (1) huruf (b) UU Hak Tanggungan memberikan kemungkinan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui proses peradilan sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR, dengan cara meminta fiat eksekusi kepada Ketua PN dan berdasarkan permintaan tersebut Ketua PN melakukan penjualan lelang dengan bantuan KPKNL;

Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

(2). Melalui Penjualan Lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan, yaitu hak kreditur untuk menjual atas kekuasaan sendiri kalau debitur wanprestasi, tanpa harus meminta fiat dari Ketua PN sehingga penjualan umum (lelang) dilakukan langsung ke KPKNL tanpa melewati proses penetapan Ketua PN ;

Halaman 21 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



Pasal 6 UU Hak Tanggungan :

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

Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan :

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan:

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain : e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

- (3). Penjualan objek hak tanggungan secara dibawah tangan berdasarkan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan;

Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan :

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak".

Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan

Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan berbunyi " Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak dibedthakan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan".

- 2). Bahwa Terlawan II adalah Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Jaminan Hak Tanggungan. Pelawan selaku pemberi jaminan Hak Tanggungan telah memberikan janji kepada Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) Objek Jaminan Hak Tanggungan sebagaimana dengan tegas dicantumkan juga dalam Pasal 2 Hak



Tanggungans ;

Pasal 2 Hak Tanggungan :

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

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

- 3). Penjualan Objek Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan atas janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) berdasarkan Pasal 6 dan Penjelasan jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan dapat langsung dilaksanakan melalui KPKNL in casu Terlawan I dan tidak perlu adanya penetapan Ketua PN ;

Hal ini ditegaskan lagi dalam "*Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum*", Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung RI 2007, pada butir 12 halaman 92, yang menyebutkan "*Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU No, 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama*";

Pasal 1178 (2) BW :

Namun kreditur hipotek pertama, pada waktu penyerahan hipotek boleh mensyaratkan dengan tegas, bahwa jika utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau bila bunga yang terutang tidak dibayar, maka ia akan diberi kuasa secara mutlak untuk menjual persil yang terikat itu di muka umum, agar dari hasilnya dilunasi, baik jumlah uang pokoknya maupun bunga dan biayanya.

Halaman 23 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



- 4). Hak Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri (*rechts van eigenmachtige verkoop*) melalui penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan langsung melalui Terlawan I tanpa perlu adanya penetapan Ketua PN selain telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Flak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan dan *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum*, juga sejalan dengan pendapat dari :
- (1). M. Yahya Harahap, SH, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Cetakan ke empat, Maret 2009, halaman 199 menyatakan bahwa Pasal 20 UU HT mengatur dua konsep atau sistem pelaksanaan pemenuhan pelunasan utang yang diikat dalam perjanjian Hak Tanggungan.
- a. Eksekusi Objek HT. Ketentuan ini merupakan prinsip pokok yang diatur dalam Pasal 20jo. Pasal 6 UU. Dengan demikian, apabila debitur cidera janji, pemenuhan pembayaran utang :
- (1). Melalui parate eksekusi biasa berdasarkan Pasal 224 HR dan Pasal 6 UU No, 4 Tahun 1996: dengan meminta fiat eksekusi kepada Ketua PN; berdasarkan permintaan itu, Ketua PN melaksanakan penjualan lelang
- (2). Melalui penjualan lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan Penjelasan Pasal 6, apabila dalam APHT, pemberi HT berjanji bahwa pemegang HT berhak menjual objek HT atas kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan; Pemegang HT dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada kantor lelang/pejabat lelang ;
- b. Penjualan dibawah tangan oleh Pemegang HT yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) ;
- (2). Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, 1999, halaman 443 menyatakan bahwa : Eksekusi berdasarkan pasal 6, pelaksanaannya lebih mudah karena tidak memedukan perintah Ketua Pengadilan untuk melakukan penjuaian objek hak tanggungan yang bersangkutan melalui pelelalangan umum, kreditur pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor lelang untuk



melakukan penjualan objek hak tanggungan yang bersangkutan ;

- (3). Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, Buku Kesatu, Penerbit PT. Citra Aditya Bhakti, 1996, halaman 178 menyatakan bahwa : "*cara eksekusi lainnya adalah menjual di depan umum via Kantor Lelang tanpa campur tangan pengadilan*";
- (4). Remy Sjandeni, *Hak Tanggungan Asas Asas Ketentuan Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang Undang Hak Tanggungan)*, Bandung, Alumni, 1999 halaman 164-165 menyatakan bahwa : Pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu memintapersetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi ini. Pemegang Hak Tanggungan Pertama cukup mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum, karena kewenangan pemegang hak tanggungan pertama merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyainya demi hukum;
- 5). Berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UUHak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan dan *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum* serta pendapat ahli hukum tersebut diatas, maka penjualan umum (lelang) yang diajukan oleh Terlawan II dengan bantuan PT Balai Lelang Royal langsung kepada Tedawan I atas Objek Jaminan Hak Tanggungan tidak harus dilakukan melalui penetapan Ketua PN, sehingga proses penjualan umum (lelang) tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan hukum sehingga tidak melanggar ketentuan hukum acara yang berlaku, kaenanya sah menurut hukum ;
5. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Jawaban butir 3 dan 4 diatas, Pelawan telah diberikan waktu dan kesempatan untuk menjual sendiri Objek Jaminan Hak Tanggungan, namun Pelawan beritikad tidak baik dengan sengaja mengulur-ulur waktu penyelesaian. Proses pelaksanaan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan yang dilaksanakan Terlawan II dengan bantuan PT Balai Lelang Royal melalui Terlawan I telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu :

Halaman 25 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



- 1). Ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan, tidak dapat lagi menguntungkan para pihak (Pelawan dan Terlawan II) tetapi sebaliknya sangat merugikan Terlawan II, karena tidak ada kepastian waktu penyelesaian utang, akibat Pelawan tidak secara serius dan beritikad tidak baik dalam menggunakan kesempatan yang diberikan oleh Terlawan II maupun Pelawan. Dengan demikian dalil Perlawanan halaman 3 tidak benar sama sekali sehingga harus ditolak ;
- 2). Hak Terlawan II untuk melakukan penjualan umum (lelang) langsung melalui Terlawan I tanpa penetapan Ketua PN telah dijamin berdasarkan Pasal 6 dan Penjelasan jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan dan *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum* serta pendapat ahli hukum tersebut diatas, sehingga tidak ada dasar dan alasan hukum untuk tidak melakukan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan. Justru penundaan yang diminta oleh Pelawan dengan dasar dan alasan yang dicari-cari dengan tujuan dan maksud untuk menunda-nunda penyelesaian utang merupakan bukti itikad tidak baik dari Pelawan yang jelas-jelas melanggar keadilan dan kepatutan, sehingga Pelawan haruslah dinyatakan sebagai Pelawan yang beritikad tidak baik, sehingga petitum Pelawan butir 2 harus ditolak ;
- 3). Rencana penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan melalui Terlawan II merupakan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang memenuhi cara yang ditentukan dalam Pasal 6 dan Penjelasan jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan yaitu pelelangan dapat langsung dilakukan melalui KPKNL tanpa perlu ada penetapan Ketua PN, serta telah sesuai dengan ketentuan dalam butir 12 halaman 92 *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum* dan pendapat ahli yang membenarkan lelang dilakukan tanpa melalui proses di Pengadilan Negeri, sehingga pelaksanaan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan tidak melanggar ketentuan Pasal 20 ayat (4) UU Hak Tanggungan yang menyatakan "Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum". Dengan demikian dalil Pelawan dalam alinea pertama halaman 4 tidak relevan, tidak benar dan tidak

Halaman 26 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



berdasarkan hukum sama sekali sehingga harus ditolak;

6. Bahwa rencana pelaksanaan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan Terlawan II melalui Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diuraikan diatas dan telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yaitu sebelum lelang dilaksanakan, terlebih dahulu telah diberitahukan sesuai Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 1 197/SPUBLRN/2015 tertanggal 13 Mei 2015, diumumkan sesuai Pengumuman lelang I tanggal 26 Mei 2015 dan Pengumuman ke II tanggal 10 Juni 2015 untuk pelaksanaan penjualan umum (lelang) tanggal 24 Juni 2015. Berdasarkan hal tersebut maka seluruh dalil Pelawan halaman 4 dan 5 tidak benar dan tidak berdasar sama sekali sehingga harus ditolak, karenanya petitum Pelawan butir 3 yang meminta dinyatakan batal lelang eksekusi tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali sehingga harus ditolak ;
7. Bahwa terhadap dalil Pelawan halaman 5 s.d. halaman 7 yang mendalilkan eksekusi melalui PUPN/KPKNL hanya dapat dilakukan jika kreditumya adalah BUMN, tidak benar dan tidak terbukti sama sekali sehingga dalil tersebut harus ditolak, berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diuraikan diatas yaitu Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan yaitu pelelangan dapat langsung dilakukan melalui KPKNL tanpa perlu ada penetapan Ketua PN, serta telah sesuai dengan ketentuan yang digariskan dalam butir 12 halaman 92 *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum*" dan pendapat ahli tersebut diatas;
8. Bahwa terhadap dalil Pelawan halaman 7 yang mendalilkan eksekusi melalui KPKNL yang diajukan oleh Bank Swasta telah mereduksi kewenangan Pengadilan Negeri dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan, adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga dalil tersebut harus ditolak, karena berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diuraikan diatas yaitu Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan serta sesuai dengan ketentuan yang digariskan dalam butir 12 halaman 92 *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum*" dan pendapat ahli tersebut diatas telah membuktikan bahwa penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan dapat langsung dilakukan melalui KPKNL (Terlawan I);
9. Bahwa berdasarkan alasan (- alasan) hukum sesuai fakta (- fakta), bukti (-

Halaman 27 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



bukti), peristiwa (- peristiwa) hukum tersebut diatas, maka proses pelaksanaan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sah menurut hukum, karenanya peralihan hak serta balik nama Sertipikat atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan yang nantinya akan dilakukan oleh Turut Terlawan pada saat lelang terlaksana dan ada pembeli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, karenanya permintaan Pelawan untuk melakukan sita jaminan (*sita revindicatoir*) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan dan petitum butir 4 serta permohonan dalam Provisi tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali, sehingga harus ditolak;

10. Bahwa motivasi Perlawanan Pelawan di dasarkan atas itikad tidak baik untuk merugikan Terlawan II, karena sudah jelas sekali proses penjualan umum (lelang) atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga nantinya jika pelelangan terlaksana dan ada pembeli maka peralihan hak dan balik nama sertipikat atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan kepada pembeli adalah sah dan mengikat menurut hukum, karenanya terbukti bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar, sehingga petitum butir 2 harus ditolak;
11. Bahwa oleh karena seluruh dalil Pelawan tidak terbukti dan tidak berdasar sama sekali, maka tidak ada alasan untuk mengabulkan seluruh petitum Pelawan baik dalam Provisi maupun Pokok Perkara dan Pelawan harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ;
12. Bahwa Terlawan II menolak dalil Perlawanan Pelawan selain dan selebihnya;

Berdasarkan alasan (- alasan) hukum sesuai fakta (- fakta), bukti (- bukti), peristiwa (- peristiwa) hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memutuskan:

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan II seluruhnya ;
2. Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;



Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, Turut Terlawan memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TURUT TERLAWAN menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERLAWAN;
2. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terlawan II terkait dengan pelaksanaan eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas bidang tanah milik Pelawan yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.196/Kebayoran Lama Selatan terletak di Jalan Ciputat Raya Rt.001/01 No.30 Kel. Kebayoran Lama Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dimana dengan melakukan membuat Perjanjian Bersama No.12 tanggal 14 Agustus 2000 Nomor 12 yang dibuat dihadapan Notaris YETTY TAHER, SH, Notaris di Jakarta, dimana Terlawan I dan Terlawan II tidak memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan, sehingga eksekusi Lelang tersebut harus dinyatakan batal;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat) terkait Hak Guna Bangunan No.196/Kebayoran Lama Selatan adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa Hak Guna Bangunan No.196/Kebayoran Lama Selatan terakhir tercatat atas nama SUTARTO NUGROHO, seluas 565 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996 No.6394/1996, terletak di Jalan Ciputat Raya Rt.001/01 No.30 Kel. Kebayoran Lama Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 21 Januari 1997;
 - b. Bahwa berdasarkan Akta Hak Tanggungan No.5908/2012, terdapat

Halaman 29 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan Peringkat Pertama tanggal 29 Agustus 2012 No.97/2012 tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK CIMB NIAGA Tbk, berkedudukan di Jakarta, yang dibuat dihadapan PPAT VMI NOVITA RANADIREKSA, SH, MKn, terdaftar tanggal 21 September 2012;

- c. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Perpanjangan Hak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 21 Desember 2012 No.1818/HGB/BPN-31.74/2012 jo. Surat dari PT. BANK CIMB NIAGA Tbk, HAK atas Tanah ini diperpanjang masa berlakunya selama 20 Tahun sampai dengan 23 Nopember 2036;

Bahwa Hak Guna Bangunan No.196/Kebayoran Lama Selatan hingga saat ini masih tercatat atas nama SUTARTO NUGROHO yang telah dilekatkan Akta Hak Tanggungan No.5908/2012;

4. Bahwa terhadap dalil-dalil Pelawan selebihnya tidak perlu TURUT TERLAWANanggapi karena merupakan masalah internal Pelawan dengan Terlawan I s/d Terlawan II, dimana tidak ada relevansinya dengan TURUT TERLAWAN;
5. Bahwa untuk dalil-dalil gugatan Pelawan selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya TURUT TERLAWAN tetap menolaknya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Mei 2016, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Membebaskan Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.436.000,- (satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

Halaman 30 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI

Disclaimer

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



1. Surat pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Juli 2016, menerangkan bahwa telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Mei 2016 kepada Kuasa Hukum Pelawan ;
2. Surat pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 Juli 2016, menerangkan bahwa telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Mei 2016 kepada Terlawan I ;
3. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pelawan melalui Kuasanya, menerangkan bahwa pada tanggal 28 Juli 2016, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Mei 2016 tersebut, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Terlawan II dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 15 September 2016, dan kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 16 September 2016;
4. Memori Banding tertanggal 10 Oktober 2016, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pemanding semula Pelawan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 11 Oktober 2016 telah diserahkan salinan resminya kepada pihak Terbanding II semula Terlawan II dan kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 24 Oktober 2016, kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 26 Oktober 2016 ;
5. Relaas pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Selatan , yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 September 2016 kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan, tanggal 16 September 2016 kepada Terbanding I semula Terlawan I, tanggal 4 Oktober 2016 kepada Pemanding semula Pelawan dan tanggal 24 Oktober 2016 kepada Terbanding II semula Terlawan II, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;



6. Kontra Memori Banding tertanggal 28 November 2016, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding II semula Terlawan II, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 28 November 2016, dan salinan resminya telah diserahkan kepada Pembanding semula Pelawan pada tanggal 17 Februari 2017 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa perkara Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, yang dimohonkan banding tersebut, telah diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada tanggal 2 Mei 2016 tanpa dihadiri oleh Pelawan dan Terlawan I ;

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* telah diberitahukan dengan seksama kepada Pembanding semula Pelawan pada tanggal 18 Juli 2016, dan kepada Pembanding I semula Terlawan I pada tanggal 25 Juli 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah menyatakan permohonan banding atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada tanggal 28 Juli 2016, dengan demikian masih dalam tenggang waktu dan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah menyerahkan memori banding pada tanggal 11 Oktober 2016 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mempertimbangkan Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR/1998 ;

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mempertimbangkan Ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan mengenai memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menjual obyek Hak Tanggungan dengan harga tinggi ;

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mempertimbangkan bahwa eksekusi Hak Tanggungan harus menurut Ketentuan Hukum Acara Perdata ;

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak menerapkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II Mahkamah Agung RI ;



Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mempertimbangkan pendapat sarjana yang mengatakan eksekusi melalui PUPN/KPKNL hanya dapat dilakukan jika kreditornya adalah BUMN ;

Menimbang, bahwa atas memori Pembanding semula Pelawan tersebut, Terbanding II semula Terlawan II telah menyerahkan kontra memori banding tanggal 28 November 2016 yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan Terbanding II dalam pemeriksaan peradilan tingkat pertama terhadap perkara *a quo* mohon dianggap dicantumkan juga dalam kontra memori banding ini ;
2. Bahwa keberatan-keberatan yang diajukan Pembanding dalam memori bandingnya telah seluruhnya dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh peradilan tingkat pertama, sehingga pertimbangan dan putusan yang menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima, sudah tepat dan benar ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan oleh kedua belah pihak dalam memori dan kontra memori dianggap telah tercantum dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, baik berita acara sidang dan surat-surat bukti dan turunan resmi putusan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding serta memori dan kontra memori yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa hal-hal yang diajukan oleh Pembanding dalam memori bandingnya menurut Majelis Hakim tingkat banding tidak ada hal yang baru, karena telah dikemukakan dalam gugatannya dan telah pula dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya, tentu yang ada hubungannya dengan putusan yang diambil oleh Majelis tersebut ;

Menimbang, bahwa pertimbangan dan kesimpulan yang diambil oleh Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima, karena seharusnya keberatan pihak debitur atas pelaksanaan lelang yang telah selesai dilaksanakan bukan bersifat **perlawanan** tetapi harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bentuk **gugatan**, sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dan putusan Nomor 1281 K/Sip/1979 tanggal 23 April 1981;

Menimbang, bahwa kalau benar ada bukti-bukti Pembanding semula Pelawan yang masih belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama itu tidak menjadikan putusan dalam perkara a quo menjadi batal, karena yang dinilai adalah benar tidaknya cara pengajuan keberatan atas pevelangan agunan yang telah diletakan Hak Tanggungan oleh pihak kreditur ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah dikemukakan di atas dan juga pertimbangan serta kesimpulan yang telah diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat disetujui, karena telah memuat alasan-alasan yang tepat dan benar, maka pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding dan dianggap sudah tercantum dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat disetujui, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 2 Mei 2016 dapat dikuatkan dalam tingkat banding ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dikuatkan dalam tingkat banding ini, pihak Pembanding semula Pelawan tetap dipihak yang dikalahkan, maka biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini dalam kedua tingkat peradilan patut dibebankan kepadanya, yang dalam tingkat banding sebagaimana yang ditetapkan dalam dictum putusan ini ;

Memperhatikan ketentuan hukum yang berkenaan dengan pemeriksaan perkara ini, antara lain Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 dan ketentuan dalam HIR ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Mei 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 34 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Kamis, tanggal 21 Februari 2017, oleh kami ABID SOLEH MENDROFA, S.H., Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, HIDAYAT. S.H., dan SRI ANDINI, S.H., M.H., masing-masing Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari Selasa, tanggal 7 Maret 2017 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh SRI ATY M., S.H., M.H., Panitera Pengganti, berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Nomor 01/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 12 Januari 2017, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. HIDAYAT. S.H.

ABID SOLEH MENDROFA, S.H.

2. SRI ANDINI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

SRI ATY MAWIKERE, SH., MH.

Rincian biaya perkara :

Meterai	Rp.	6.000,00
Redaksi	Rp.	5.000,00
Pemberkasan.....	<u>Rp.</u>	<u>139.000,00+</u>
Jumlah.....	Rp.	150.000,00

Halaman 35 dari 35 hal. Putusan Nomor 1/PDT/2017/PT. DKI