



P U T U S A N

NOMOR : 2/PDT/2017/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

H. HAMDI RABUDIN, Umur : 74 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Agama : Islam, Alamat : Jalan Stasiun No. 62 Rt. 3/Rw. 2, Kelurahan Pasiran, Kecamatan Singkawang Barat ; berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 Juli 2016 , yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Singkawang tertanggal 1 Agustus 2016 telah memberi kuasa kepada Drs DJANGGU BENYAMIN, SH, Mpd., Advokat, yang beralamat di jalan Tanjung Raya 2 Gg. Taman Siswa No. 15 B Pontianak ; Selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING** semula **TERGUGAT I**

M E L A W A N :

1. **HENDRICK**, Umur 33 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta , Alamat : Jalan Pahlawan No. 7 Rt. 023/ Rw 007, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah , Kota Singkawang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 2 Maret 2016 telah memberi kuasa kepada : **BAMBANG STIADI**, SH dan **AGUS RIYANTO**, SH, masing-masing Advokat yang berkantor pada kantor Advokat “ **BAMBANG STIADI SH & REKAN**” beralamat di Jalan Pemuda No. 51 Singkawang, Kalimantan Barat ; , Selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING I**, semula **PENGGUGAT** ;
2. **TJHANG KIAN KIONG** , Umur : 42 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Kurau No. 11 Rt. 028/Rw 06, Kelurahan Condong , Kecamatan Singkawang Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 April 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang pada tanggal 27 April 2016, telah memberi kuasa kepada : **GHANIS SATYAGRAHA**, SH , Advokat yang berkantor di kantor pengacara “ **GHANIS SATYAGRAHA, SH & REKAN**, beralamat di Jalan Veteran No. 24 Roban Kota Singkawang ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERBANDING I semula
Tergugat II ;

3. PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk PUSAT JAKARTA, Jalan M.H Thamrin No.
1 Cq. PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk CABANG UTAMA
SINGKAWANG, Jalan G.M SITUT No. Kelurahan Pasiran,
Kecamatan Singkawang Barat, Kota Singkawang, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Maret 2016, yang telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang pada
tanggal 6 April 2016, telah memberi kuasa masing-masing kepada
: TOBIAS RANGGIE, SH dan ERIC DOFANIE, SH , Advokat/
Pengacara pada kantor " Tobias Ranggie & Patners , Attorneys at
Law and legal Consultant " , yang beralamat di Jalan Sungai Raya
Dalam, Komplek Cendana Agung No. A. 19 Pontianak ;
Selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERBANDING II semula
Tergugat III ;

4. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, Alamat : Gd
DJUANDA Jalan Dr. Wahidin Raya No. 1 Jakarta Pusat Cq.
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
SINGKAWANG, Alamat : Jalan Ali Anyang No. 2 Kota
Singkawang ; , disebut sebagai :TURUT TERBANDING III semula
TURUT TERGUGAT I ;

5. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA JAKARTA Jalan
Sisingamangaraja No.2 Cq. KANTOR WILAYAH AGRARIA DAN
TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA
SINGKAWANG, Jalan Ali Anyang No. Kota Singkawang ;
Selanjutnya disebut TURUT TERBANDING IV Semula TURUT
TERGUGAT II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan
Barat Nomor : 2/PDT/2017/PT PTK tanggal 6 Januari 2017 tentang Penunjukan
Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat
banding ;

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Membaca surat gugatan Penggugat sekarang Terbanding I,
tertanggal 4 Maret 2016 dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Hal 2 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Singkawang pada tanggal 4 Maret 2016 di bawah register perkara Nomor 6/Pdt.G/2016/PN Skw telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) unit bangunan rumah toko, tanah beserta tanaman tumbuh diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 6652/Pasiran/2008 seluas lebih kurang 104 M2 an. TJHANG KIAN KIONG (dahulu), sekarang an. HENDRICK yang terletak di jalan Pasar Lama (sebutan dahulu) sekarang bernama jalan Stasiun No. 62 Rt. 3/Rw.2, Kelurahan Pasiran Kecamatan Singkawang Barat , Kota Singkawang dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas bangunan Ruko No. 63 (PT. INKAS CITRA MAYA)
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kosong dan bangunan ruko No. 61 ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Pasar Lama (sebutan dahulu), sekarang jalan Stasiun ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Parit ;
2. Bahwa Perolehan ruko, tanah beserta tanam tumbuh bersertifikat atas nama Penggugat seperti dimaksud dalam posita gugatan ke 1 (satu) diatas dibeli secara sah dan pemindahan /peralihan haknya dilakukan secara prosedur menurut hukum berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor : 095/2014 tanggal 24 Oktober 2014 yang ditanda tangani oleh Turut Tergugat I pejabat lelang Agus Dwi Martono, SE, MM selaku Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Singkawang dan Tergugat III selaku PT Bank Central Asia Cabang Utama Singkawang (Penjual) ;
3. Bahwa Penggugat selaku pemenang lelang eksekusi atas atas SHM no. 6652/Pasiran/2008 an. TJHANG KIAN KIONG (dahulu) sekarang atas nama HENDRICK /PENGGUGAT dilakukan oleh Turut Tergugat I berdasarkan pasal 6 Undang-undang Repblik Indonesia Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah atas permintaan Tergugat III selaku penjual dalam hal ini PT BANK CENTRA ASIA Tbk. Cabang Utama Singkawang ;
4. Bahwa Tergugat III mengajukan pelelangan Eksekusi atas SHM No. 6652/Pasiran/2008 an. TJHAN KIAN KIONG (sebutan dahulu) kepada Turut Tergugat I atas dasar pengajuan permohonan lelang Nomor : 728/SIK/2014 Tanggal 4 September 2014 berdasarkan perjanjian kredit Nomor 14 Tanggal 11 September 2009 antara Tergugat III (selaku Kreditur) dan

Hal 3 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



Tergugat II (selaku Dibitur), dilampiri Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 609/2009 Tanggal 25 September 2009 yang diterbitkan oleh oleh Turut Tergugat II yang berkepalanya " DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA " dan akte pemberian Hak Tanggungan Nomor : 494/2009 tanggal 11 September 2009 :

5. Bahwa selain dari pada itu dasar Tergugat III mengajukan lelang Eksekusi terhadap SHM No. 6652/Pasiran/2008 an. TJHANG KIAN KIONG (sebutan dahulu) karena adanya wanprestasi (cidera Janji) pihak Tergugat II baik pokok hutang, bunga dan denda sebesar Rp. 429.638.828,30 (empat ratus dua puluh sembilan enam ratus tiga puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh delapan tiga puluh sen);
6. Bahwa atas dasar posita gugatan angka ke 3 (tiga) dan ke 4 (empat) diatas oleh Tergugat III selaku penjual kemudian telah mengumumkan melalui surat kabar harian " KALBAR TIME" yang terbit di Singkawang pada tanggal 10 Oktober 2014 sebagai pengumuman lelang atas objek lelang SHM No. 6652/Pasiran/2008 an. TJHAN KIAN KIONG/Tergugat II;
7. Bahwa atas dasar pengumuman lelang tersebut Penggugat merasa tertarik atas objek lelang SHM No. 6652/Pasiran/2008 an. TJHAN KIAN KIONG (sebutan dahulu) , kemudian Penggugat mengecek kebenaran, keberadaan letak dan kedudukan objek lelang sesuai alamat yang tertera dalam pengumuman lelang yang ketika itu pintu rumah toko dalam keadaan tertutup rapat tiada penghuninya , dan setelah Penggugat yakin objek fisik tersebut benar-benar ada maka untuk segala pengurusan administrasinya Penggugat telah menguasai sdr. TDJAU DJI TSHAI sehingga pada akhirnya ditetapkanlah Penggugat sebagai pemenang lelang eksekusi sebagaimana Grosse Risalah Lelang Nomor : 095/2014 tanggal 24 Oktober 2014 ;
8. Bahwa Penggugat selaku pemenang lelang eksekusi dengan dasar Grosse Risalah Lelang tersebut , kemudian mengajukan pendaftaran peralihan/pemindahan hak atas nama Penggugat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang /TURUT TERGUGAT II sebagaimana dimaksud dalam paragraf 2 Pemindahan Hak dengan Lelang pasal 41 ayat (1) (2) (3) (5) huruf a, b 1, c dan d PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan pada akhirnya SHM No. 6652/Pasiran/2008 an. TJHAN KIAN KIONG telah berpindah/beralih hak keatas nama Penggugat secara sah menurut hukum;
9. Bahwa ketika Penggugat akan menempati rumah toko yang telah sah menjadi miliknya tersebut telah ada penghuninya yakni Tergugat I, dan ketika ditanya tentang keabsahan kepemilikan SHM No. 6652/Pasiran/2008



ternyata Tergugat I tidak dapat menunjukkan bukti-bukti autentik kepemilikan dan penguasaan secara sah menurut hukum kepada Penggugat ;

10. Bahwa Penggugat telah beberapa kali datang secara baik-baik kepada Tergugat I untuk segera mengosongkan rumah yang telah sah menjadi miliknya bahkan akan membantu biaya pengosongan rumah, namun itikad baik Penggugat tersebut diabaikan dan tidak mendapat tanggapan baik dari Tergugat I, bahkan masih tetap dikuasai secara tidak sah hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Singkawang yang berwenang ;
11. Bahwa Penggugat merasa kecewa dan sangat-sangat dirugikan atas tindakan Tergugat III (selaku penjual) karena lelang eksekusi terhadap objek sengketa yang telah diletakaan hak tanggungan tersebut ternyata dikuasai oleh Tergugat I yang sewajibnya sebelum terjadi pelelangan eksekusi SHM No. 6652/Pasiran/2008 an. TJHANG KIAN KIONG (sebutan dahulu) harus diselesaikan terlebih dahulu permasalahan hukum diantara para pihak ;
12. Bahwa Penggugat juga telah mendatangi secara baik-baik Tergugat II untuk mencari tau kebenaran penguasaan secara tidak sah objek sengketa oleh Tergugat I, dan menurut pengakuan Tergugat II sebelum dilakukan lelang eksekusi ada permasalahan hukum antara Tergugat II dan Tergugat I ;
13. Bahwa Penggugat menganggap bahwa ada itikad tidak baik dari Tergugat II dan Tergugat III ketika melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa karena terdapat permasalahan hukum dengan Tergugat I, sehingga tindakan Tergugat II dan Tergugat III melanggar asas/prinsip hukum itikad baik yakni menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi Penggugat ;
14. Bahwa penguasaan secara tidak sah dan tanpa hak oleh Tergugat I terhadap ruko, tanah dan tanam tumbuh diatas SHM No. 6652/Pasiran/2008 an. TJHANG KIAN KIONG (sebutan dahulu) sekarang atas nama HENDRICK/Penggugat, dan pelanggaran asas hukum itikad tidak baik dari Tergugat II dan Tergugat III melakukan penjualan objek lelang eksekusi yang bermasalah hukum merupakan perbuatan yang dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 jo pasal 1366 KUHPdata/BW ;
15. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III mendatangkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiel dan immaterial, karena hingga saat ini Penggugat tidak dapat menguasai dan memiliki serta memanfaatkan secara ekonomis, dan adalah hal yang patut menurut hukum apa bila Penggugat menuntut ganti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rugi kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng berjumlah Rp.1.600.000.000 (satu milyar enam ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

1. Kerugian Materil sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

1.1 Hilangnya hasil menikmati sewa ruko dengan perkiraan waktu 5 (lima) tahun dari tahun 2014 s/d 2019 (sampai gugatan ini in kracht) dengan biaya pertahun Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) x 5 Tahun = Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

1.2 Hilangnya hasil kenikmatan bunga deposito bank berjangka 12 bulan dengan bunga 10% pertahun, maka bunga yang diperoleh Penggugat sebesar = 10%/pertahun x Rp. 800.000.000 (jumlah uang yang dikeluarkan Penggugat terdiri dari harga barang lelang Rp. 575.000.000 + biaya seteron pajak Rp. 28.750.000 + biaya SSPD BPHTS Rp. 25.750.000 + seteron uang miskin + bea lelang +biaya lainnya) x 5 tahun = Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) ;

2. Kerugian Immaterial yakni pencitraan kurang baik nama Penggugat didunia bisnis dan masyarakat sebagai akibat dari itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebesar Rp. 1000.000.000 (satu milyar rupiah) ;

16. Bahwa terhadap segala akibat yang timbul dari perbuatan dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Terguat II dari proses lelang hingga peralihan/Pemindahan hak sertifikat Nomor 6652/Pasiran/2008 atas nama TJHAN KIAN KIONG (sebutan dahulu) sekarang atas nama HENDRICK/Penggugat agar tetap tunduk, taat dan patuh terhadap segala putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht) ;

17. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, II dan III agar tidak lalai dan dapat melaksanakan putusan pembayaran ganti kerugian tersebut kepada Pengugat , maka adalah hal patut menurut hukum apa bila Penggugat meminta uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya secara sendiri-sendiri kepada Tergugat I, II dan III sejak putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap (in kracht) ;

18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan ganti rugi oleh Tergugat I, II dan III maka untuk menghindari peralihan hak/mengagunakan/menyewakan harta benda milik Tergugat I, II dan III kepada pihak lain, maka adalah hal yang wajar dan cukup beralasan apabila Penggugat memohon kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap :

- 18.1. 1 (satu) unit bangunan rumah toko beserta tanah milik Penggugat yang dikuasai Tergugat / H. HAMDY RABUDIN terletak di Jalan Stasiun No. 62 Rt. 3/Rw. 2 Kelurahan Pasiran Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang ;
- 18.2. 1(satu) unit bangunan rumah toko beserta tanah milik Tergugat I / H. HAMDY RABUDIN terletak di Jalan Stasiun No. 63 Rt. 3/Rw. 2 Kelurahan Pasiran Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang ;
- 18.3. 1(satu) unit bangunan rumah toko beserta tanah milik Tergugat II / TJHAN KIAN KIOK yang terletak dialamat Jalan Kurau No. 11 Rt. 028/Rw 06 Kelurahan Condong Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang ;
- 18.4. 1(satu) unit bangunan kantor PT.BANK CENTRA ASIA Cabang Utama Singkawang, Jalan GM Situt No. Kelurahan Pasiran Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang ;

Berdasarkan alasan-alasan Penggugat uraikan diatas memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat menetapkan hari sidang dan memanggil para pihak yang berpekara dan mohon agar dapat memutuskan perkara ini sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan dan menetapkan Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas ruko, tanah dan tanam tumbuh diatas sertifikat hak milik Nomor 6652/Pasiran/2008 seluas lebih kurang 104 M2 an. TJHANG KIAN KIOK (dahulu) sekarang an. HENDRICK yang terletak dijalan Pasar Lama (sebutan dahulu) sekarang jalan Stasiun No. 62 Rt.3/Rw.2 Kelurahan Pasiran Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan bangunan ruko No. 63 (PT. INKAS CITRA MAYA) ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kosong dan bangunan ruko No 61 ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan jalan Pasar Lama (sebutan dahulu) sekarang jalan Stasiun ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan parit ;
3. Menyatakan Terguat I,II dan III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Hal 7 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



4. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan seluruh bangunan ruko, tanah dan tanam tumbuh diatas SHM Nomor 6652/Pasiran/2008 an. TJHANG KIAN KIONG (dahulu) sekarang atas nama HENDRICK kepada Penggugat dalam keadaan kosong , aman dan tanpa syarat bila perlu dengan aparat Kepolisian setempat ;
5. Menyatakan dan menghukum Tergugat I, II dan III secara renteng tanggung untuk mengganti kerugian kepada Penggugat secara materiel dan immateriel sebesar Rp. 1.600.000.000 (satu Milyar enam ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 1. Kerugian materiel sebesar Rp. 600.000.000(enam ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - 1.1 Hasil penyewaan ruko dengan perkiraan waktu 5 (lima) Tahun dari Tahun 2014 s/d 2019 (sampai gugatan inkraacht) dengan biaya pertahun Rp. 40.000.000(empat puluh juta rupiah) x 5 Tahun = Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) ;
 - 1.2 Hasil kenikmatan bunga Deposito Bank berjangka 12 bulan dengan bunga 10 persen pertahun , maka bunga yang diperoleh : 10 %/Pertahun x Rp. 800.000.000 (jumlah uang yang dikeluarkan Penggugat terdiri dari harga barang Lelang Rp. 575.000.000 + biaya setoran pajak Rp. 28.750.000 + biaya SSPD BPHTB Rp. 25.750.000 + Setoran Uang Miskin + Biaya Lelang + Biaya lainnya) x 5 Tahun = Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) ;
 2. Kerugian Immateriel, yakni pencitraan kurang baik nama Penggugat didunia bisnis dan masyarakat sebagai akibat dari itikat tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat I ,II dan III sebesar Rp. 1000.000.000 (satu milyar rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I, II dan III secara sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) /perharinya kepada Penggugat ;
7. Memerintahkan Turut Tergugat I,II untuk patuh dan taat dan tunduk pada putusan ini ;
8. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya ;
9. Menyatakan dan meletakkan sita jaminan Consevatoir /Revindicatoir beslag adalah sah dan berharga antara lain :
 - 9.1. 1(satu) unit bangunan rumah toko beserta tanah milik Penggugat yang dikuasai Tergugat I/H. HAMDANI RABUDIN terletak dijalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Stasiun No. 62 Rt.3/RW 2 Kelurahan Pasiran Kecamatan Singkawang Barat ;

9.2. 1 (satu) unit bangunan rumah toko beserta tanah milik Tergugat I / H. HAMDY RABUDIN terletak di jalan Stasiun No. 63 Rt. 3/Rw. 2 Kelurahan Pasiran Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang ;

9.3. 1 (satu) unit bangunan rumah toko beserta tanah milik Tergugat II/TJHAN KIAN KIONG yang terletak di alamat jalan Kuarau No. 11Rt.028/Rw. 06, Kelurahan Condong, Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang ;

9.4. 1 (satu) Unit bangunan kantor PT. BANK CENTRAL ASIA Cabang Utama Singkawang , Jalan G.M Situt No. Kelurahan Pasiran Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang ;

10. Menghukum Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat I dan II secara renteng tanggung untuk membayar seluruh biaya perkara ini :

SUBSIDAIR :

ATAU : Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono) ;

Membaca jawaban dari Tergugat II tertanggal 4 Mei 2016 melalui Kuasanya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang berhubungan dengan Tergugat II, kecuali terhadap hal-hak yang diakui secara tegas oleh Tergugat II ;

2. Bahwa Penggugat sudah menyatakan sebagai pemilik sah 1(satu) unit bangunan rumah toko dan tanah sertifikat hak milik Nomor 6652/Pasiran/2008 an. HENDRICK . Dalam pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

(1). Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Jelas tanah dan bangunan telah diakui hukum dan negara, tetapi dipermasalahkan sendiri oleh Penggugat dengan melakukan gugatan perihal perbuatan Melawan Hukum. Langkah Penggugat tersebut adalah keliru, mengugat mempermasalahkan barang yang sah menurut hukum miliknya sendiri, juga selaku pemenang lelang.

Hal 9 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



3. Bahwa sangat jelas dan sudah dalam posita Penggugat dalam point 4, Penggugat sebenarnya sudah menjawab sendiri permasalahan yang ada, dimana dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” bermaksud bahwa pelaksanaan dapat diminta kepada Hakim, karena grosse yang demikian adalah berkekuatan sama dengan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Kreditor juga memiliki wewenang untuk menjual benda jaminan dikarenakan akta tersebut memiliki kekuatan eksekutorial.
4. Bahwa hukum sudah memberi jawaban dan solusi yang jelas tetapi justru Penggugat mengambil jalan mundur dengan mengajukan gugatan bukan melakukan langkah-langkah permohonan eksekusi selaku pemenang lelang.
5. Bahwa Penggugat berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 095/2014 tanggal 24 Oktober 2014 yang ditanda tangani Turut Tergugat I (KPKNL) dan Turut Tergugat II (bank BCA Tbk Cab. Utama Singkawang selaku pihak Pemenang Lelang. Jelas sudah mengikuti seluruh syarat-syarat ketat proses lelang yang dengan seleksi administrasi dan prosedur ketat dan telah ditentukan peraturan perundangan yang berlaku. Namun timbul anggapan dalam gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Korelasinya apa ? selaku pemenang lelang (Penggugat) menilai demikian adalah tidak jelas.
6. Bahwa pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa : “ tiap perbuatan melawan hukumnya yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang bersalah menimbulkan kerugian, menggantikan kerugian tersebut “. Suatu perbuatan Melawan Hukum bila memenuhi empat unsur rumusan yaitu :
 1. Perbuatan itu harus melawan hukum (onrecht matiig) ;
 2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian ;
 3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan ;
 4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal; Perbuatan melawan hukum apa dan dasar penilaian Penggugat berhak menilai Tergugat II dalam perkara aquo hingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
7. Bahwa terhadap point 12 dan 13 serta point 14 posita Penggugat, tidak ada melanggar asas dan prinsip hukum yang dengan yakni menyembunyikan sesuatu yang buruk dan itikad tidak baik dari Tergugat II, tetapi justru dalam perbuatan baik Tergugat II terhadap Tergugat I yang sangat-sangat sering memberi bantuan terhadap Tergugat I yang biasa kesulitan keuangan

Hal 10 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



dalam bisnis dan keperluan lain Tergugat I sepertinya tidak dianggap. Tergugat II menolak, dikatakan menyembunyikan sesuatu yang buruk dan itikad tidak baik justru sebaliknya sebagai wirausaha dalam bisnis Tergugat II sangat berusaha menjaga nama baiknya .

8. Bahwa kerugian materiel dan immateriel yang dirinci Penggugat pada point 15 gugatan Penggugat, jumlah total tuntutan ganti rugikerugian berjumlah seluruhnya Rp. 1.600.000.000 (satu milyar enam ratus juta rupiah). Permintaan Penggugat tersebut merinci kerugian estimasi kedepan hingga 2019 dab mengada-ngada karena Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melwan Hukum sebagaimana yang digugatkan. Dalam khusus kerugian immateriel Mahkamah Agung RI dalam putusan perkara Peninjauan Kembali Nomor 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya : “Berdasarkan pasal 1370. 1371,1372 KUHPdata ganti kerugian immateriel hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan “
9. Bahwa adanya permohonan Penggugat atas uang paksa (dwangsom) pada point 17 posita gugatan Penggugat, sebagaimana diketahui dapat dikenakan dwangsong hanyalah putusan yang bersifat kondemnatoir berupa hukuman pokok untuk melakukan prestasi lain, yang bukan berupa suatu putusan untuk pembayaran sejumlah uang. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 791/Ksip/1972 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3703/K/Sip/1986 yang menolak dwangsom atas pembayaran sejumlah uang.
10. Bahwa meletakkan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat dalam posita gugatan point 18. Sub. 18.3 atas 1 (satu) unit bangunan rumah toko beserta tanah milik Tergugat II yang terletak dijalan Kurau No. 11 Rt.028/Rw.06 Kelurahan Condong Kota Singkawang adalah mengada-ngada dan mohon untuk ditolak.

Berdasarkan pada uraian dalil-dalil jawaban Tergugat II diatas, dengan kerendahan hati mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima jawaban Tergugat II serta menolak gugatan Penggugat (ontzegd) atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Membaca jawaban Tergugat III yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

1. EXCEPTIO PERSONA STANDI IN JUDICIO

Bahwa gugatan Penggugat mengenai kepemilikan atas objek sengketa

Hal 11 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



(objek lelang) yang telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat .
Bahwa hubungan hukum Tergugata III dengan objek lelang telah selesai sejak dilunasi hutang Tergugat II kepada Tergugat III oleh Penggugat melalui pembelian lelang atas jaminan hutang berupa tanah hak milik No. 6652/Pasiran, tanggal 05 November 2008, Surat Ukur No. 4474/Pasiran/2008 tanggal 03 Nopember 2008 dahulu atas nama TJHANG KIAN KIONG , seluas 104 M2 oleh karena itu, bahwa berdasarkan hal-hal diatas, Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (hoedanig heid) untuk memnggugat Tergugat III ;

2. EXEPTIO PACTI CONVENTI

Bahwa Penggugat telah melepaskan haknya untuk menggugat kepada Tergugat III, hal mana sesuai alinea 11 lembar keempat Salinan Risalah Lelang No. 095/2014 tanggal 24 Oktober 2014 yang berbunyi : “ Penawaran/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan/ kerusakan baik yang terlihat maupun yang tidak terlihat, maka penawar/pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga “

II. DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang didalilkan dalam eksepsi, mohon dianggap didalilkan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil gugatan Penggugat , kecuali yang diakui secara tegas sebagai suatu yang tepat dan benar ;
3. Bahwa seluruh posita gugatan Penggugat, tidak satupun menyebutkan secara nyata bahwa Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II ;
4. Bahwa posita gugatan Penggugat saling kontradiksi satu dengan lain karena disatu sisi Penggugat menyatakan bahwa pelelangan atas objek sengketa dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku (posita 1,2,3,4,5 dan 6 gugatan) ‘ sedangkan sisi lain Penggugat menyatakan bahwa sejak sebelum pelelangan dilakukan (posita 11, 12, 13 dan 14 gugatan) telah ada masalah hukum antara Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa jika sebelum proses pelelangan dilakukan ada permasalahan hukum seperti yang didalilkan Penggugat, maka secara hukum seluruh proses pelelangan dan pembelian objek lelang tidak dapat dilakukan dan batal. Bahwa ternyata

Hal 12 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



objek sengketa (objek lelang) saat ini telah menjadi milik Penggugat

5. Bahwa pada posita 1,2,3,4,5 dan 6 gugatan, Penggugat mengakui secara tegas bahwa perolehan hak atas tanah Hak Milik Nomor 6652/Pasiran, tanggal 05 Nopember 2008, Surat Ukur Nomor 4474/Pasiran/2008 tanggal 03 Nopember 2008 dahulu atas nama TJHANG KIAN KIONG sekarang atas nama HENDRICK, seluas 104 M2, berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di jalan Stasiun No. 62, RT.003/RW.002 Kota Singkawang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singkawang telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, ini berarti bahwa mulai dari permohonan lelang oleh Tergugat III maupun proses pelelangan oleh Turut Tergugat I telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;
6. Bahwa pada posita 7 Penggugat mendalilkan bahwa atas dasar Pengumuman lelang Penggugat merasa tertarik untuk membeli objek lelang (objek sengketa) yang untuk itu, mengecek kebenaran, keberadaan letak dan kedudukan objek lelang sesuai pengumuman, dan mendapatkan bahwa objek lelang (objek sengketa) dalam keadaan tertutup rapat, tidak berpenghuni dan setelah yakin dengan fisik objek sengketa, kemudian Penggugat memberi kuasa kepada DJAU DJI TSHAI untuk mengurus administrasi sebagai peserta lelang. Bahwa atas dalil tersebut, Penggugat telah mengkui secara tegas bahwa sebelum lelang, objek lelang aquo dalam keadaan kosong, tidak berpenghuni, o;eh karena itu, jika setelah objek sengketa berpindah dan milik Penggugat ternyata ada penghuninya yaitu Tergugat I, bukan tanggung jawab Tergugat III sebagai pemegang hak tanggungan dan pemohon lelang, hal mana sesuai alinea VIII lembar keempat Risalah Lelang Nomor 095/2014 tanggal 24 Oktober 2014 yang berbunyi : "Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apa bila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara suka rela, maka pembeli berdasar ketentuan yang termuat dalam pasal 200 HIR/218 RBG dapat minta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya". Bahwa oleh karena pembeli dalam hal ini adalah Penggugat, maka pengosongan objek lelang menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Penggugat, bukan Tergugat III ;
7. Bahwa posita 8 gugatan Penggugat mendalilkan tentang pengurusan balik nama objek sengketa kepada Turut Tergugat II, hal mana tidak

Hal 13 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



terkait permasalahan hukum dengan Tergugat III, bahkan sebaliknya membuktikan bahwa tidak terdapat perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat III atas objek sengketa ;

8. Bahwa pada posita 9 dan 10 gugatan, Penggugat secara tegas menyebutkan bahwa ketika Penggugat hendak menempati obyek sengketa setelah berpindah menjadi hak milik Penggugat, ternyata bangunan a quo ditempati oleh Tergugat I yang untuk itu, Penggugat menawarkan kepada Tergugat I untuk memberikan biaya pengosongan obyek sengketa yang ditolak oleh Tergugat I. Bahwa pernyataan Penggugat sebagaimana tersebut di atas merupakan pengakuan bahwa tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat III dengan Tergugat I, hal mana sesuai Pasal 1925 KUH Perdata yang berbunyi : “Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu”.
9. Bahwa sesuai Perjanjian Kredit No.14 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.494/2009 tanggal 11 September 2009 atas tanah Hak Milik No.6652/Pasiran, tanggal 05 November 2008, Surat Ukur No.4474/Pasiran/2008 tanggal 03 November 2008 dahulu atas nama TJHANG KIAN KIONG, Tergugat III hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II, tidak ada hubungan hukum apapun dengan Tergugat I, oleh karena itu, dalil Penggugat pada posita 11 dan 12 yang menyatakan bahwa adanya permasalahan hukum antara Tergugat III dengan Tergugat I mengenai obyek sengketa, sebagai dalil yang tidak benar dan tidak berdasar atas hukum. Bahwa jika ada permasalahan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II atas obyek Hak Tanggungan (obyek sengketa), bukan tanggungjawab Tergugat III, akan tetapi sepenuhnya tanggungjawab Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikannya dalam perkara lain.
10. Bahwa pelanggaran atas azas “Itikad Baik” dari Tergugat III bersama-sama Tergugat I dan Tergugat II atas obyek sengketa sebagaimana dikemukakan pada posita 13 dan 14 gugatan, diakui Penggugat baru berupa anggapan Penggugat, bukan didasarkan kepada bukti sesuai ketentuan yang berlaku. Bahwa dalil Penggugat yang hanya berupa anggapan tanpa didasari bukti yang sah, merupakan gugatan atau dalil yang bersifat ilusoir dan harus ditolak. Bahwa Hak Milik No. 6652/Pasiran, Surat Ukur No.4474/Pasiran/2008 tanggal 03 November 2008 dahulu atas nama TJHANG KIAN KIONG diterbitkan tanggal 05

Hal 14 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



November 2008 artinya sebelum pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat III kepada Tergugat II tanggal 11 September 2009 dan selama masa kredit a quo, tidak ada permasalahan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II baik berupa gugatan maupun keberatan atas obyek sengketa.

11. Bahwa tuntutan ganti rugi sebagaimana didalilkan pada posita 14 gugatan sebagai dalil yang tidak berdasar atas hukum karena tidak terbukti adanya Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) dari Tergugat III yang merugikan Penggugat. Bahwa tuntutan ganti rugi berupa uang sewa selama 5 (Lima) tahun maupun tuntutan bunga deposito berjangka 12 bulan sebesar 10% pertahun a quo, hanya didasarkan kepada perkiraan Penggugat, tanpa didasari bukti konkret, oleh karena itu harus ditolak, hal mana sesuai Yurisprudensi MARI No.011 K/N/HaKI/2002 tanggal 30 September 2002 Jo. Putusan MARI No.371 K/Sip/1973 Jo. Putusan MARI No.1057 K/Sip/1973 yang berbunyi : "Petitum / tuntutan ganti rugi uang yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya, sesuai dengan "Yurisprudensi Tetap", bahwa Penggugat tersebut wajib memberikan bukti-bukti yang konkret dan terperinci tentang adanya kerugian materiel yang dideritanya. Tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja dan tanpa pembuktian tersebut, maka hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materiel tersebut". Bahwa selanjutnya mengenai tuntutan bunga deposito berjangka 12 bulan sebesar 10% pertahun tanpa didasari perjanjian tentang bunga harus dinyatakan ditolak, hal mana sesuai Yurisprudensi MARI No.1321 K/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975 yang berbunyi : "Tuntutan terhadap bunga yang tidak diperjanjikan tidak dapat dikabulkan". Bahwa sedangkan tuntutan kerugian immaterial atas pencitraan kurang baik nama Penggugat di dunia bisnis sebesar Rp.1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) merupakan tuntutan yang tidak rasional dan harus ditolak karena gugatan kepemilikan atas tanah sengketa yang dilakukan Penggugat terhadap Para Tergugat (Tergugat I, II dan III) bukan merupakan penghinaan terhadap Penggugat dan tidak menyebabkan pencitraan kurang baik nama Penggugat di dunia bisnis.
12. Bahwa tuntutan uang paksa (dwangsom) sebagaimana posita 17 gugatan yang dimaksud agar Tergugat III bersama-sama Tergugat I dan II tidak lalai melaksanakan putusan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat, bertentangan dengan Yurisprudensi Tetap MARI No.791 K/Sip/1973 tanggal 26 Februari 1973 yang berbunyi : "Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang". Bahwa tuntutan

Hal 15 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



pembayaran uang paksa (dwangsom) yang demikian harus ditolak karena tidak sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku.

13. Bahwa substansi gugatan Penggugat mengenai kepemilikan obyek sengketa, sedangkan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) ditujukan kepada barang tetap milik Tergugat III yaitu 1 (Satu) unit kantor PT. BANK CENTRAL ASIA Cabang Utama Singkawang, terletak di Jalan Gusti Situt Mahmud No.12 B Singkawang yang bukan obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat III. Bahwa permohonan sita atas barang bukan obyek sengketa, bertentangan dengan kaidah hukum bahwa dalam hal sengketa kepemilikan suatu barang, maka permohonan sita dilakukan terhadap obyek sengketa. Bahwa disamping itu, Kantor PT. BANK CENTRAL ASIA Cabang Utama Singkawang adalah tempat Tergugat III mencari nafkah yang tidak diperkenankan untuk dijadikan obyek sita sebagaimana Yurisprudensi Tetap MARI No.206 K/Sip/1955 tanggal 19 Januari 1957 yang berbunyi : "Sesuai dengan ketentuan Pasal 197 ayat (8) HIR, penyitaan conservatoir tidak diperkenankan atas alat-alat yang diperlukan oleh tersita untuk melakukan perusahaannya (i.c.telah disita sebuah truk yang diperlukan untuk menjalankan usaha perdagangan). Orang yang mohon dan mendapatkan izin sita conservatoir yang membiarkan disitanya alat yang diperlukan untuk menjalankan perusahaan, dapat dianggap telah berbuat melawan hukum".
14. Bahwa pada petitum 4 (Empat) Penggugat meminta supaya Tergugat I menyerahkan obyek sengketa, Hak Milik No.6652/Pasiran, Surat Ukur No.4474/Pasiran/2008 tanggal 03 November 2008 dahulu atas nama TJHANG KIAN KIONG sekarang atas nama HENDRICK kepada Penggugat, bukan meminta kepada Tergugat III, ini membuktikan bahwa tidak ada hubungan apapun antara Tergugat III dengan Tergugat I dan tidak terdapat perbuatan melawan hukum dari Tergugat III sebagaimana didalilkan Penggugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singkawang yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

II. DALAM KONVENSI :

Hal 16 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berkehendak lain, kami mohonkan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Membaca jawaban dari Turut Tergugat I tertanggal 18 Mei 2016 melalui kuasanya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Exceptio Pacti Conventi

Bahwa Penggugat telah melepaskan haknya untuk menggugat dengan ditandatanganinya Risalah Lelang Nomor 095/2014, bahwa paragraph 11 (sebelas) lembar keempat Risalah lelang aquo menyatakan "Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat maupun yang tidak terlihat, maka Penawar/Pembeli tidak berhak untuk menolak/menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga".

2. Exceptio in Person (Error Persona)

Bahwa Penggugat TELAH KELIRU menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singkawang sebagai Turut Tergugat I dalam perkara aquo. Bahwa perkara aquo sejatinya mengenai pengosongan (eksekusi) terhadap bangunan yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik (SHM) No.6652/Pasiran tanggal 25 November 2008 atas nama Tjhang Kian Kiong (Tergugat II) yang telah dibalik nama menjadi Hendrick (Penggugat) yang masih ditempati oleh H.Hamdi Rabudin (Tergugat I). Bahwa kemudian Penggugat dalam posita maupun petitum gugatannya, TIDAK PERNAH mempermasalahkan proses pelelangan terhadap hak milik aquo yang kemudian dijadikan dasar Penggugat untuk membalik nama hak milik aquo menjadi atas nama Penggugat. Bahwa oleh karena itu, tidak tepat kiranya Turut Tergugat I masih dilibatkan dalam perkara aquo, karena tanggung jawab hukum Turut Tergugat I Terbatas pada proses pelelangan dan telah selesai dengan ditandatanganinya Risalah Lelang Nomor 095/2014 oleh para pihak termasuk dalam hal ini Penggugat maupun kuasanya.

DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang didalilkan dalam eksepsi, mohon dianggap didalilkan dan merupakan satu kesatuan dengan Pokok Perkara.

Hal 17 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas sebagai sesuatu yang tepat dan benar.
3. Bahwa Tergugat III merupakan pemegang Hak Tanggungan No.609/2009 tanggal 25 September 2009 yang dibebankan terhadap SHM No.6652/Pasiran tanggal 25 November 2008 atas nama TJANG KIAN KIONG (Tergugat II), yang merupakan jaminan pelunasan utang Tergugat II kepada Tergugat III sebagaimana Perjanjian Kredit No.14 tanggal 11 September 2009 yang dibuat dan kemudian ditandatangani di hadapan Notaris Barbara Bonardy Bong, Notaris yang memiliki wilayah kerja di Kota Singkawang.
4. Bahwa kemudian Tergugat III selaku kreditur preferen, melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas SHM aquo dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singkawang (Turut Tergugat I) sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor: 728/SIK/2014 tanggal 4 September 2014, sebagai pelunasan tunggakan kredit Tergugat II sebesar Rp.429.638.828,30 (Empat ratus dua puluh Sembilan juta enam ratus tiga puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh delapan rupiah tiga puluh sen), sebagaimana yang tercantum dalam Lembar kedua Risalah Lelang Nomor 095/2014.
5. Bahwa pada pelelangan tertanggal 24 Oktober 2014, didapati pemenang lelang atas nama Djau Dji Tshai yang bertindak selaku kuasa dari Hendrick dengan harga pembelian sebesar Rp.575.000.000,00 (Lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan kemudian dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 095/2014 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, Bahwa selanjutnya SHM aquo telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, sebagaimana yang dinyatakan Penggugat dalam Posita 1 (satu) Surat Gugatan.
6. Bahwa perbuatan Penggugat yang telah membaliknamakan SHM aquo sesungguhnya merupakan pernyataan Penggugat bahwa Pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat III TELAH SESUAI dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku, hal mana yang nyata-nyata juga Penggugat akui dalm Posita 2 (dua) Surat Gugatannya. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam Posita maupun Petitum gugatannya juga TIDAK PERNAH mempermasalahkan legalitas pelelangan tertanggal 24 Oktober 2014 atas SHM aquo.
7. Bahwa kemudian, Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Turut Tergugat I di Pengadilan Negeri Singkawang karena mendapati Objek Lelang masih ditempati oleh Tergugat I sebagaimana yang

Hal 18 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan dalam Posita 9 (Sembilan) Surat Gugatan Penggugat tanggal 4 Maret 2016.

8. Bahwa setiap calon Pembeli Lelang, telah diberikan kesempatan yang sama untuk meneliti objek yang akan dilelang, hal yang kemudian Penggugat akui dalam Posita 7 (tujuh) Surat Gugatan. Bahwa hal ini juga telah dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 095/2014, Lembar ke 4 (empat) paragraph 11 (sebelas) yang berbunyi “Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat maupun yang tidak terlihat, maka Penawar/Pembeli tidak berhak untuk menolak/menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga”.
9. Bahwa Penggugat juga tidak dapat meminta pertanggungjawaban hukum mengenai pengosongan eksekusi objek pelelangan aquo kepada Turut Tergugat I. Bahwa pengosongan objek pelelangan aquo sebagaimana yang Penggugat permasalahan dalam gugatannya, telah dinyatakan secara tegas dan jelas dalam Risalah Lelang Nomor 095/2014, Lembar ke 4 (empat) paragraph 8 (delapan) yang menyatakan “Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 200 HIR / 218 RBg dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongan”
10. Bahwa selanjutnya, peradilan juga memiliki kaidah hukum tersendiri sehubungan dengan eksekusi pengosongan Hak Tanggungan, sebagaimana “Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan” yang menyatakan “terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri TANPA melalui gugatan” Bahwa kemudian hingga saat ini, Penggugat TIDAK PERNAH mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Singkawang.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singkawang yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

Hal 19 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard)
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

II. DALAM KONVENSI:

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verlaard)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berkehendak lain, kami mohonkan putusan yang seadil-adilnya (exaequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut Pengadilan Negeri Singkawang telah menjatuhkan putusan pada tanggal 10 Oktober 2016 Nomor 6/Pdt.G/2016/PN Skw yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi (keberatan) dari Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas 1 (satu) unit bangunan rumah toko beserta tanahnya seluas 104 m² yang saat ini dikuasai Tergugat I yang terletak di Jalan Stasiun Nomor 62 Rt. 3 Rw. 2, Kelurahan Pasiran, Kecamatan Singkawang Barat, Kota Singkawang dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan bangunan Ruko No. 63 (PT. INKAS CITRA MAYA);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong dan bangunan Ruko No. 61;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Pasar Lama (Sebutan dahulu) sekarang Jalan Stasiun;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Parit;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan 1 (satu) unit bangunan rumah toko beserta tanahnya seluas 104 m² yang saat ini dikuasai Tergugat I yang terletak di Jalan Stasiun Nomor 62 Rt. 3 Rw. 2, Kelurahan Pasiran, Kecamatan Singkawang Barat, Kota Singkawang tersebut di atas kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta tanpa beban apapun juga;

Hal 20 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per harinya kepada Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, untuk patuh, taat dan tunduk pada putusan ini;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (revindicatoir beslaag) atas 1 (satu) unit bangunan rumah toko beserta tanah milik PENGGUGAT yang dikuasai TERGUGAT I/H. HAMDI RABUDIN terletak di Jalan Stasiun No. 62 Rt. 3 Rw. 2 Kelurahan Pasiran Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.7.241.000,00 (tujuh juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Telah membaca relas pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor : 6/PDT.G/2016/PN.Skw yang masing-masing dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Singkawang yang berisi keterangan bahwa pada hari Kamis tanggal 20 Oktober 2016 putusan mana telah diberitahukan secara sah kepada Turut Tergugat II ;

Telah membaca Akta pernyataan permohonan banding Nomor : 6/Pdt.G/ 2016/PN Skw , yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singkawang yang menyatakan bahwa pada tanggal 17 Oktober 2016 Kuasa Tergugat I telah mengajukan permohonan Banding agar perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Singkawang No. 6/PDT.G/2016/PN Skw. tanggal 10 Oktober 2016, agar diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Telah membaca relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding Nomor :6/Pdt.G/ 2016/PN Skw , yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Singkawang yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 Oktober 2016 ;

Telah membaca relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding Nomor :6/Pdt.G/ 2016/PN Skw , yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Singkawang yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Oktober 2016 ;

Telah membaca relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding Nomor :6/Pdt.G/ 2016/PN Skw, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Singkawang yang menyatakan bahwa permohonan banding

Hal 21 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada kuasa Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 Oktober 2016;

Telah membaca relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding Nomor :6/Pdt.G/ 2016/PN Skw , yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Singkawang yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Oktober 2016 .

Telah membaca relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding Nomor :6/Pdt.G/ 2016/PN Skw , yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Singkawang yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 Oktober 2016 .

Telah membaca memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat I yang telah disampaikan secara resmi melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang pada tanggal 11 Nopember 2016 kepada Kuasa Terbanding semula Kuasa Penggugat ;

Telah membaca kontra memori banding dari Kuasa Terbanding semula Pengugat, yang telah disampaikan secara resmi melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang dan terhadap kontra memori banding dari Kuasa Terbanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara resmi kepada kuasa Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 7 Desember 2016 ;

Telah membaca relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor : 6/Pdt.G/2016/PN.Skw yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Singkawang dimana telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Tergugat I, kepada kuasa Terbanding semula Penggugat masing-masing pada tanggal 24 Oktober 2016

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa pernyataan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat adalah dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengaduan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Singkawang tanggal 10 Oktober 2016 Nomor 6/Pdt.G/2016/PN Skw dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan

Hal 22 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK

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)



seksama surat memori banding yang diajukan Oleh pihak Pembanding- semula Tergugat dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding- semula Penggugat yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, menyangkut tentang eksepsi dan pokok perkara kecuali menyangkut petitum dalam angka 5 dan angka 7 yang harus diperbaiki, hal ini dengan pertimbangan bahwa Dwangsom (uang paksa) adalah bersifat Accessoir atas penghukuman dan yang dapat dilakukan oleh yang bersangkutan atas suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 606 a, b RV, sehingga dalam perkara aquo tidak boleh diterapkan dwangsom, demikian juga dalam petitum angka 7 dalam petitum disebutkan Revindicatoir beslaag adalah hal yang keliru dan harus diperbaiki sebab pengertian Revindicatoir beslaag adalah penyitaan atas barang-barang bergerak milik Penggugat yang dikuasai Tergugat sebagaimana yg dimaksudkan dalam pasal 260 ayat (1) Rbg, sedang dalam perkara ini objek perkara adalah barang yang tidak bergerak (conservatoir belag) sebagaimana yg dimaksud dalam pasal 261 Rbg ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka amar putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 06/Pdt.G/2016/PN Skw tanggal 10 Oktober 2016 tentang amar putusan dalam petitum angka 5 dan 7 perlu diperbaiki dan selengkapnya putusan tersebut akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding-semula Tergugat I tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku yakni undang-undang nomor 49 Tahun 2009, undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 serta pasal yang termuat dalam RBg ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor. 6/Pdt.G/2016/PN Skw tanggal 10 Oktober 2016 yang dimohonkan banding tersebut, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

Hal 23 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan eksepsi dari Turut Terbanding semula Tergugat III dan Turut Tergugat I tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas 1 (satu) unit bangunan rumah toko beserta tanahnya seluas 104 m² yang saat ini dikuasai Tergugat I yang terletak di Jalan Stasiun Nomor 62 Rt. 3 Rw. 2, Kelurahan Pasiran, Kecamatan Singkawang Barat, Kota Singkawang dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan bangunan Ruko No. 63 (PT. INKAS CITRA MAYA);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong dan bangunan Ruko No. 61;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Pasar Lama (Sebutan dahulu) sekarang Jalan Stasiun;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Parit;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan 1 (satu) unit bangunan rumah toko beserta tanahnya seluas 104 m² yang saat ini dikuasai Tergugat I yang terletak di Jalan Stasiun Nomor 62 Rt. 3 Rw. 2, Kelurahan Pasiran, Kecamatan Singkawang Barat, Kota Singkawang tersebut di atas kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta tanpa beban apapun juga;
5. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, untuk taat dan tunduk pada putusan ini;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir beslaag) atas 1 (satu) unit bangunan rumah toko beserta tanah milik PENGGUGAT yang dikuasai TERGUGAT I/H. HAMDY RABUDIN terletak di Jalan Stasiun No. 62 Rt. 3 Rw. 2 Kelurahan Pasiran Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang sesuai penetapan Nomor 06/Pdt.G/2016/PN Skw tanggal 22 September 2016 Jo Berita Acara Nomor 06/Pdt.G/2016/PN Skw tanggal 30 September 2016;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
8. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal 24 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat pada hari Senin tanggal 30 Januari 2017 oleh kami Drs. H. PANUSUNAN HARAHAHAP, SH., MH. Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat sebagai Hakim Ketua Majelis, Dr. WAHIDIN, SH.,M.Hum. dan SYAMSUL QAMAR, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat Nomor 2/PDT/2017/PT PTK, tanggal 6 Januari 2017, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 8 Februari 2017 oleh Ketua Majelis didampingi Hakim Anggota dan dibantu oleh MARHABAN, SH., MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

ttd

ttd

DR. WAHIDIN, SH.,M.Hum

Drs. H.PANUSUNAN HARAHAHAP, SH., MH.

ttd

SYAMSUL QAMAR, SH.,MH

PANITERA PENGANTI,

ttd

MARHABAN, SH., MH.

Perincian biaya perkara :

- Meterai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan	<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	RP. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 25 dari 25 Hal putusan Nomor 2/PDT/2017/PT PTK