



**P U T U S A N**  
**NOMOR 231/PDT/2016/PT.DKI**  
**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Drs. LUHUT SILALAH, MBA**, beralamat di Jl. Palem Raya Blok E 1/9 Rt.001/013, Kel. Cakung Timur, Kec. Cakung, Jakarta Timur, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **AMBAR DWI ASTINI, SH.**, dan **LISWAR MAHDI,SH.**, Advokat pada kantor Konsultan Hukum dan Pengacara Ambar Dwi Astini,SH. & Rekan, berkantor di Jl. Serdang Baru XII No.1 Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2013, dalam hal ini disebut sebagai :

**PEMBANDING** semula **PEMBANTAH** .

**M E L A W A N**

1. **PT. BANK CIMB NIAGA, TBK**, beralamat di Graha Niaga, Jl. Jend. Sudirman kav.58, Jakarta Selatan, dalam hal ini disebut sebagai :  
**TERBANDING I** semula **TERBANTAH I** .

2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA V**, beralamat di Prapatan No.10, Jakarta Pusat, dalam hal ini disebut sebagai :  
**TERBANDING II** semula **TERBANTAH II**.

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

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

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Pembantah telah mengajukan surat bantahan yang ditujukan kepada Para Terbantah, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Kuasanya dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta

hal 1 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



Timur pada tanggal 01 Oktober 2012 tersebut dengan register perkara perdata No.326/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., dengan mendalilkan sebagai berikut

1. Bahwa Pembantah telah mengajukan permohonan kredit kepemilikan rumah yang terletak di Jl. Palem Raya Blok E1 No.9 Perkavlingan Taman Pulo Gebang, Jakarta Timur, Sertifikat hak Milik No.2112/Cakung Timur, yang diuraikan pada surat ukur tanggal 13-3-1993 No.3941/1993, seluas  $\pm$  376 M2 (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) pada Terbantah I/PT Bank Niaga Tbk Cabang Jl.Gajah Mada No.18, Jakarta Pusat, kemudian Pembantah dengan Terbantah I telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No.319/2004 yang dibuat di Notaris Ahmad Fauzi pada tanggal 13 Oktober 2004 dengan nilai tanggungan Rp.910.000.000,- (sembilan ratus sepuluh juta rupiah) sebagai pinjaman pokok ;
2. Bahwa Pembantah setiap bulan diwajibkan membayar angsuran rumah tersebut sebesar Rp.10.499.686,-(sepuluh juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus delapan puluh enam rupiah) yang diangsur selama 240 bulan dari tanggal 27 Agustus 2004 sampai tanggal 27 Agustus 2024 ;
3. Bahwa Pembantah pernah mengajukan permohonan melancarkan angsuran pinjaman yang akan dibayar pada tanggal 24 Nopember 2007 sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah), akan tetapi Terbantah I tidak menyetujui permohonan Pembantah tersebut sesuai surat Terbantah I pada tanggal 28 Oktober 2007 No.1473/RL/RCRG/X/2007 perihal Penyelesaian Pinjaman atas nama : Drs.Luhut Silalahi,MBA. kepada Pembantah yang pada intinya adalah, bahwa Terbantah tidak menyetujui pembayaran cicilan Pembantah yang akan dibayar pada tanggal 24 Nopember 2007 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan Pembantah diharuskan untuk penyelesaian pinjaman yang dapat dilakukan dengan pelunasan seluruh kewajiban sebesar Rp.1.042.892.739,-(satu milyar empat puluh dua juta delapan ratus sembilan puluh dua ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah) pada tanggal 25 Nopember 2007, hal mana sangat merugikan Pembantah karena Pembantah telah beritikad baik untuk membayar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) dan melanjutkan cicilan kredit rumah tersebut, tetapi Terbantah I menolak melanjutkan kredit Pembantah, sedangkan dalam perjanjian kredit yang ditanda tangani antara Pembantah dengan Terbantah I kredit kepemilikan rumah tersebut akan berakhir sampai 27 Agustus 2024 ;

hal 2 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI

**Disclaimer**

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



4. Bahwa pada tanggal 21 Juli 2010 Pembantah telah mengajukan permohonan penyelesaian kewajiban pinjaman pada Terbantah I kemudian Terbantah I sesuai dengan suratnya tanggal 4 April 2011 No.068 /RLG/ARR/IV/2011 perihal persetujuan penyelesaian pinjaman yang pada intinya adalah Terbantah I telah menyetujui penyelesaian pinjaman sebesar Rp. 890.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) ;
5. Bahwa Pembantah kemudian pada tanggal 22 Februari 2011 telah menyetorkan uang kepada Terbantah I sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) dan pada tanggal 23 Maret 2011 Pembantah telah menyetorkan uang kepada Terbantah I sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ;
6. Bahwa Pembantah tidak dapat membayar sisanya sebesar Rp.590.000.000,-(lima ratus sembilan puluh juta rupiah), karena terbatasnya waktu yang diberikan Terbantah I dan Pembantah tidak dapat membayar tagihan tersebut karena Pembantah juga sedang menagih kepada pihak lain, akan tetapi pihak lain tersebut belum melunasi tagihan kepada Pembantah, maka Pembantah telah mengajukan surat tertanggal 10 Mei 2011 kepada Terbantah I perihal permohonan Rescheduling pembayaran lunas KPR yang pada intinya Pembantah meminta tambahan waktu pelunasan KPR, karena Pembantah juga sedang menagih pada pihak lain yaitu, PT.Asia Bumi Petroleo US\$ 100.000 dan PT. Energy Tata Persada US\$ 20.000. ;
7. Bahwa pada tanggal 20 Januari 2009 Terbantah I telah mengajukan permohonan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan kemudian Pengadilan Negeri Jakarta Timur mengeluarkan Penetapan No.01/2009 Eks./PN/Jkt.Tim. jo.APHT No.319/2004 tanggal 23-1-2009 sedangkan Pembantah telah menerima suratnya tanggal 4 April 2011 No.068/RLG/ARR/IV/2011 perihal, persetujuan penyelesaian pinjaman dan Pembantah juga telah menjalankan isi surat tersebut dengan melakukan penyetoran pada Terbantah I pada tanggal 22 Februari 2011 sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dan pada tanggal 23 Maret 2011 sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) oleh karena itu Penetapan No.01/2009 Eks./PN/Jkt.Tim.jo APHT No.319/2004 tanggal 23-1-2009 harus dinyatakan tidak berlaku, karena Pembantah dengan Terbantah I telah sepakat akan menyelesaikan pinjaman KPR sesuai

hal 3 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI

**Disclaimer**

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



dengan surat Terbantah I tanggal 4 April 2011 No.068?RLG/ARR/IV/2011 perihal, perihal persetujuan penyelesaian pinjaman, adapun mengenai isi pinjaman yang belum Pembantah bayar harus diatur dengan perjanjian atau kesepakatan baru antara Pembantah dengan Terbantah I ;

8. Bahwa dari uraian diatas sudah jelas bahwa terbantah I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena Permohonan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Terbantah I adalah permohonan yang diajukan pada tanggal 20 Januari 2009, sedangkan Pembantah dengan Terbantah I telah setuju untuk menyelesaikan Pinjaman KPR tersebut sesuai dengan surat Terbantah I tanggal 4 April 2011 No.068/RLG/ARR/IV/2011 perihal, persetujuan penyelesaian pinjaman, akan tetapi Terbantah I dan Terbantah II tetap melakukan Eksekusi Lelang dengan menggunakan dasar Penetapan Mo.01/2009 Eks/PN.Jkt.Tm.jo.APHT No.319/2004 tanggal 23-1-2009 yang lama, hal mana sangat bertentangan dengan kesepakatan yang dibuat tanggal 4 April 2011 ;
9. Bahwa digugatnya Terbantah II karena, akan melakukan lelang dimuka umum terhadap rumah milik Pembantah, sedangkan Pembantah dengan Terbantah I telah ada kesepakatan tertanggal 4 April 2011 No.068/RLG/ARR/IV/2011 sehingga lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 4 Oktober 2012 harus dinyatakan batal dan tidak sah ;
10. Bahwa perbuatan Para Terbantah sangatlah merugikan Pembantah karena Pembantah akan kehilangan hak atas tanah/bangunan yang terletak di Jl.Palem Raja Blok E 1 No.9 Perkaviangan Taman Pulo Gebang, Jakarta Timur karena hanya ini satu-satunya tanah dan bangunan yang dimiliki Pembantah ;
11. Bahwa karena Penetapan No.01/2009 Eks.PN/Jkt.Tim. jo.APHT No.319/2004 tanggal 23-1-2009 batal demi hukum ;
12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta, meskipun para Terbantah mengajukan banding, kasasi dan perlawanan hukum lainnya ;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk mengadili perkara ini dan memutuskan sebagai berikut :

hal 4 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI

**Disclaimer**

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



## **I. DALAM PROVISI :**

- Menunda pelaksanaan lelang eksekusi atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Desember 2011 No.01/2009 Eks/PN/Jkt.Tim.jo APHT No.319/2004 tentang Pelaksanaan Eksekusi Lelang atas obyek sengketa sampai ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan pasti ;

## **II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Pembantah seluruhnya ;
2. Menyatakan Terbantah I telah melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menghukum Terbantah I memenuhi kesepakatan tanggal 4 April 2011 No.068/RLG/ARR/IV/2011 perihal persetujuan penyelesaian pinjaman
4. Menyatakan kewajiban hutang Pembantah terhadap Terbantah I adalah sebesar Rp. 590.000.000,-(lima ratus sembilan puluh juta rupiah) ;
5. Menetapkan penundaan pelaksanaan lelang eksekusi atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Desember 2011 No.01/2009 EKS/PN.Jkt.Tim. Jo.APHT No.31/2004 atas bangunan Jl. Palem Raja Blok E 1 no.9 Perkawlingan Taman Pulo Gebang, Jakarta Timur Sertifikat Hak Milik No.2112/Cakung Timur, yang diuraikan pada surat ukur tanggal 13-3-1993 No.3941/1993 seluas ± 376 M2 (tiga ratus tujuh pulu enam meter persegi) ;
6. Menyatakan batal dan tidak sah Penetapan No.01/2009 Eks./PN.Jkt.Tim. jo. APHT No.319/2009 tanggal 23-1-2009 ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun Para Terbantah menyatakan banding, kasasi dan perlawanan hukum lainnya ;
8. Menghukum terbantah I dan Terbantah II untuk mentaati putusan ini ;
9. Menetapkan biaya perkara menurut hukum ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Pembantah hadir dipersidangan Kuasanya bernama : AMBAR DWI ASTINI, SH, dan FARAH MANSIDAH, SH., Advokat dan Pengacara berkedudukan di Jl.Serdang Baru XII No.1, Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 september 2012, sedangkan Terbantah I hadir Kuasanya HARRY AFRIZAL, SH., Advokat dari HADS Partnership Law Office di Menara Gracia 2 nd Floor, Jl.Rasuna Said kav.C.17, Kuningan, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.012/SKa/DIR/X/12 tertanggal 15 Oktober 2012 dan pihak Terbantah II hadir AJI PRASETYO dan M. FAJARUDIN,

hal 5 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



Pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V, beralamat di Jl.Prapatan No.10, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Tugas No.ST-712/WKN.07/KNL.05/2012 tanggal 30 Oktober 2012 ;

Menimbang, bahwa para pihak telah hadir lengkap di persidangan, maka Pengadilan mengusahakan agar perkara ini diadakan Mediasi untuk mencapai perdamaian, sebagaimana diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2008 tentang mediasi, dan karena para pihak menyerahkan pada Pengadilan untuk memilih mediator, selanjutnya pengadilan menunjuk : SIGIT SUTRIONO, SH,MHum, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menjadi mediator, dan dalam proses mediasi, selanjutnya berdasarkan laporan dari Mediator ternyata mediasi tersebut gagal mencapai kesepakatan, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan pada proses litigasi

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan yang dimulai dengan membacakan surat bantahan dari pembantah yang isinya tetap dipertahankan oleh Pembantah tanpa ada perubahan ;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Bantahan tersebut oleh Terbantah I telah mengajukan Jawabanya dengan Surat tertanggal 8 Januari 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI**

#### **I. EKSEPSI KEWENANGAN RELATIF**

##### **A. BANTAHAN PEMBANTAH PATUT UNTUK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN RELATIF UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI**

2. Terbantah I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa seluruh Bantahan Pembantah tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus Bantahan ini.
3. Sesuai dengan Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit tanggal 22 Oktober 2003 (selanjutnya disebut "**KSUPK Perorangan**") (**Bukti T I – 1**) yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak

hal 6 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



terpisahkan dari Perjanjian Kredit No. 582/NHC/GMA/2004 tanggal 27 Agustus 2004 (selanjutnya disebut “**Perjanjian Kredit**”) (**Bukti T I – 2**) dan Addendum I Terhadap Perjanjian Kredit No. 582/NHC/GMA/2004 Tertanggal 23/08/04 yang telah ditandatangani pada tanggal 30 Mei 2006 (selanjutnya disebut “**Addendum Perjanjian Kredit**”) (**Bukti T I – 3**), **Pembantah dan Terbantah I secara tegas dan jelas telah memilih Pengadilan Negeri Jakarta Pusat** sebagai Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan segala permasalahan mengenai pelaksanaan dan akibat dari Perjanjian Kredit.

Hal ini terbukti dari ketentuan Pasal 19 ayat (5) KSUPK Perorangan yang menyatakan bahwa :

*“Terhadap Perjanjian Kredit dan segala dokumen yang berhubungan dan yang timbul akibat Perjanjian Kredit, seperti namun tidak terbatas pada Perjanjian Jaminan, tunduk pada hukum negara Republik Indonesia dan **para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat** tanpa mengurangi hak dan wewenang KREDITUR untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan / gugatan hukum terhadap DEBITUR di muka pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia.”*

4. Pada kenyataannya, sesuai dengan Posita dan Petitum yang diajukan oleh Pembantah dalam Bantahannya, hampir seluruh Bantahan yang diajukan oleh Pembantah berisi mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit beserta dengan Addendum Perjanjian Kredit. Hal ini terbukti antara lain dari butir-butir Posita dan Petitum Bantahan sebagai berikut :

#### **Butir 6 Posita Bantahan**

*“... **Pembantah meminta tambahan waktu pelunasan KPR** karena Pembantah juga sedang menagih pada pihak lain yaitu PT. Asia Bumi Petroleo US\$ 100.000 dan PT. Energi Tata Persada US\$ 20.000.”*

hal 7 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI





#### **Butir 7 Posita Bantahan**

*"...Terbantah I telah sepakat **akan menyelesaikan pinjaman KPR** sesuai dengan Surat Terbantah I tanggal 4 April 2011 No. 068/RLG/ARR/IV/2011 ..."*

#### **Butir 3 Petitum Bantahan**

*"Menghukum Terbantah I memenuhi kesepakatan tanggal 4 April 2011 No. 068/RLG/ARR/IV/2011 perihal **persetujuan penyelesaian pinjaman**."*

#### **Butir 4 Petitum Bantahan**

*"Menyatakan **kewajiban utang Pembantah terhadap Terbantah I** adalah sebesar Rp. 590.000.000,- (lima ratus sembilan puluh juta rupiah)."*

5. Dengan substansi dan isi Bantahan dari Pembantah yang hampir seluruhnya berisi mengenai pelaksanaan dan akibat Perjanjian Kredit tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (5) KSUPK Perorangan di atas, seharusnya Pembantah mengajukan Bantahan ini kepada Pengadilan yang telah dipilih secara tegas dan jelas, yaitu di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan bukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur.
6. Dengan diajukannya Bantahan ini kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, maka secara otomatis Bantahan ini menjadi tidak sah dan cacat hukum karena tidak sesuai dengan kewenangan relatif yang telah disepakati sebelumnya oleh Pembantah dan Terbantah I. Atau dengan perkataan lain, **Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak memiliki kewenangan relatif untuk memeriksa, mengadili dan memutus Bantahan ini.**
7. Oleh karena itu, maka sudah sepatutnya dan selayaknya apabila Majelis Hakim Yang Terhormat dalam perkara ini memutuskan bahwa Bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima, karena pengadilan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Bantahan ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.





## II. EKSEPSI PROSEDURAL

### B. BANTAHAN PEMBANTAH PATUT UNTUK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA PEMBANTAH TIDAK MEMILIKI KAPASITAS HUKUM (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN BANTAHAN INI

8. Terbantah I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa seluruh Bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima, karena Pembantah bukan merupakan pihak yang memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengajukan Bantahan ini.
9. Dasar hukum suatu Bantahan terhadap Penetapan Eksekusi (termasuk Eksekusi Hak Tanggungan) didasarkan kepada Pasal 195 ayat (6) Herzien Inlandsch Reglement / Reglemen Indonesia yang Diperbaharui Stb. 1942-44 (selanjutnya disebut “HIR”) yang menyatakan dengan tegas bahwa :

*“Jika hal menjalankan keputusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain. oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan negeri itu”.*

Sesuai dengan ketentuan pasal 195 ayat (6) HIR di atas, maka syarat formal untuk dapat mengajukan suatu Bantahan terhadap proses eksekusi adalah diajukan oleh Pihak Ketiga atas dasar hak kepemilikan yang mutlak. Syarat formal ini bersifat imperatif (memaksa) sehingga tidak dapat dikesampingkan atau diabaikan, termasuk oleh Pembantah sendiri.

Syarat formal mengenai kewajiban diajukan oleh Pihak Ketiga ini juga diatur dan dinyatakan secara tegas dalam bagian AL dan AK (halaman 101 – 103) Buku II Pedoman Teknis Administrasi Dan Tennis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus Edisi 2007 yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia.



10. Pada kenyataannya, Pembantah secara jelas bukan merupakan Pihak Ketiga dalam proses eksekusi ini. **Pembantah adalah secara jelas dan tegas merupakan Pihak Termohon Eksekusi** di dalam seluruh Penetapan Eksekusi dalam perkara ini, yaitu :
- a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 01/2009 Eks./PN/Jkt.Tim Jo. APHT No. 319/2004 tanggal 23 Januari 2009 (selanjutnya disebut “**Penetapan Aanmaning**”) (**Bukti T I – 4**);
  - b. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 01/2009 Eks./PN.Jkt.Tim., Jo. APHT No. 319/2004 tanggal 4 Agustus 2010 (selanjutnya disebut “**Penetapan Sita Eksekusi**”) (**Bukti T I – 5**);
  - c. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 01/2009 Eks./PN.Jkt.Tim., Jo. APHT No. 319/2004 tanggal 21 Desember 2010 (selanjutnya disebut “**Penetapan Lelang Eksekusi**”) (**Bukti T I – 6**).

Dengan demikian terbukti bahwa Pembantah bukan merupakan Pihak Ketiga yang memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengajukan Bantahan ini, sesuai dengan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR.

11. Bantahan yang diajukan oleh Pembantah merupakan Bantahan yang tidak sah dan cacat hukum karena tidak memenuhi syarat formal suatu Bantahan khususnya mengenai kewajiban untuk diajukan oleh Pihak Ketiga dengan alasan adanya hak kepemilikan yang mutlak. Oleh karena itu seluruh Bantah yang diajukan oleh Pembantah dalam perkara ini sudah sepatutnya dan selayaknya dinyatakan untuk tidak dapat diterima karena diajukan oleh Pembantah yang tidak memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku.

**C. BANTAHAN PEMBANTAH PATUT UNTUK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA BANTAHAN TELAH LEWAT WAKTU (DALUARSA)**



12. Terbantah I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa seluruh Bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima karena Bantahan telah lewat waktu (daluarsa). Hal ini karena Bantahan diajukan setelah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Eksekusi berupa :

*Sebidang tanah, bangunan serta segala sesuatu yang sekarang dan/atau di kemudian hari tertanam, ditempatkan dan didirikan di atas tanah tersebut yang karena sifat, guna dan peruntukannya atau menurut penetapan Undang-undang dapat dianggap sebagai barang tetap, tanpa ada yang dikecualikan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2112/Cakung Timur tanggal 1 Oktober 1993 atas nama Drs. Luhut Silalahi, M.B.A., dengan luas tanah 376 M2 berdasarkan Gambar Situsai No. 3941/1993 tanggal 13 September 1993 yang setempat dikenal dan terletak di Jalan Palem Raja Blok E No. 9, Perkavelingan Taman Pulo Gebang, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. (selanjutnya disebut “Objek Eksekusi”) (Bukti T I – 7).*

telah dilaksanakan oleh Terbantah II pada tanggal 3 Maret 2011 di Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

13. Sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, suatu perlawanan atas proses eksekusi hanya dapat diajukan oleh Pembantah sebelum Lelang Eksekusi tersebut dilaksanakan. Hal ini sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 (**Bukti T I – 8**), yang menyatakan bahwa :

*“Pihak yang berkeberatan atas dilaksanakannya “Pelelangan barang”, berdasarkan atas putusan Hakim, harus diajukan dalam bentuk “Bantahan / Perlawanan terhadap eksekusi” dan harus diajukan sebelum hari pelelangan dilaksanakan”.*

(M. Ali Boediarso, S.H., “Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad, Swara Justitia : 2005, halaman 263).



14. Sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung di atas, maka Bantahan yang diajukan oleh Pembantah terbukti secara terang dan jelas telah lewat waktu atau daluarsa, karena baru diajukan setelah Lelang Eksekusi atas Objek Eksekusi dilaksanakan pada tanggal 3 Maret 2011. Oleh karena itu, maka Bantahan yang diajukan oleh Pembantah menjadi cacat hukum, sehingga patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 23 April 1981 (**Bukti T I – 9**) yang menyatakan bahwa :

*“Bantahan terhadap Eksekusi yang telah selesai dilaksanakan oleh Pengadilan, maka bantahan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

(M. Ali Boediarso, S.H., “Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad, Swara Justitia : 2005, halaman 266).

15. Oleh karena itu, Terbantah I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa seluruh Bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima karena telah lewat waktu (daluarsa).

**D. BANTAHAN PEMBANTAH PATUT UNTUK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA BANTAHAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**

16. Terbantah I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa seluruh Bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima karena Bantahan tersebut kurang pihak, yaitu dengan tidak melibatkan PT. Asia Bumi Petroleo dan PT. Energy Tata Persada di dalam perkara ini.
17. PT. Asia Bumi Petroleo dan PT. Energy Tata Persada sangat penting untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena Pembantah di dalam butir 6 Posita Bantahan secara tegas menyatakan pada intinya

hal 12 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



bahwa alasan Pembantah tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada Terbantah I adalah karena PT. Asia Bumi Petroleo dan PT. Energy Tata Persada belum melunasi tagihan kepada Pembantah. Secara lengkap, butir 6 Posita Bantahan menyatakan bahwa :

*“Bahwa Pembantah tidak dapat membayar sisanya sebesar Rp. 590.000.000,- (lima ratus sembilan puluh juta rupiah) karena terbatasnya waktu yang diberikan Terbantah I dan Pembantah tidak dapat membayar tagihan tersebut karena Pembantah juga sedang menagih kepada pihak lain akan tetapi pihak lain tersebut belum melunasi tagihan kepada Pembantah maka Pembantah telah mengajukan surat tertanggal 10 Mei 2011 kepada Terbantah I perihal permohonan Rescheduling pembayaran lunasa KPR yang pada intinya Pembantah meminta tambahan waktu pelunasan KPR karena Pembantah juga sedang menagih pada pihak lain yaitu **PT. Asia Bumi Petroleo** US\$ 100.000 dan **PT. Energy Tata Persada** US\$ @ 20.000.”*

18. Dengan diajukannya alasan di atas, maka seharusnya Pembantah juga menarik Pihak PT. Asia Bumi Petroleo dan PT. Energy Tata Persada sebagai pihak dalam perkara ini, untuk melengkapi dan menyempurnakan Bantahan yang diajukan oleh Pembantah.
19. Namun pada kenyataannya, Pembantah dengan sengaja tidak menarik PT. Asia Bumi Petroleo dan PT. Energy Tata Persada dalam perkara ini sehingga pihak-pihak dalam perkara ini menjadi sama sekali tidak lengkap dan tidak sempurna. Hal ini tentu saja tidak dapat dibenarkan menurut hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia. Sebagai konsekuensi hukum dari tidak diikutsertakannya PT. Asia Bumi Petroleo dan PT. Energy Tata Persada sebagai pihak dalam Bantahan ini, maka Bantahan ini menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan cacat hukum.
20. Sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam Yurisprudensi-yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, Bantahan Pembantah yang kurang pihak (*plurium litis consortium*) tersebut

hal 13 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



wajib untuk dinyatakan tidak dapat diterima. Adapun yurisprudensi-yurisprudensi tersebut menyatakan sebagai berikut :

**Yurisprudensi MARI No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 (Bukti T I – 10):**

*“... maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum : “plurium litis concorsium”, sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan “tidak dapat diterima””.*

(M. Ali Boediarso, S.H., “Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad, Swara Justitia : 2005, halaman 61-62)

**Yurisprudensi MARI No. 200/K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 (Bukti T I – 11):**

*“Dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka Gugatan perdata ini, oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.”*

(M. Ali Boediarso, S.H., “Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad, Swara Justitia : 2005, halaman 53)

21. Oleh karena itu, berdasarkan hal-hal di atas maka Terbantah I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan seluruh Bantahan Pembantah tidak dapat diterima, karena para pihak dalam Bantahan tersebut tidak lengkap (*plurium litis consortium*).

**E. BANTAHAN PEMBANTAH PATUT UNTUK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA BANTAHAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

22. Terbantah I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa seluruh Bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima, karena Bantahan tersebut terbukti sangat kabur dan tidak jelas. Hal ini dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

hal 14 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



## E.1 UPAYA HUKUM PEMBANTAH TIDAK JELAS

23. Upaya hukum Bantahan secara prinsip didasarkan kepada Pasal 195 ayat (6) HIR yang menyatakan bahwa :

***“Jika hal menjalankan keputusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan negeri itu”.***

Sesuai dengan ketentuan di atas, maka upaya hukum Bantahan semata-mata bertujuan untuk melakukan perlawanan atau membantah pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

24. Namun demikian, pada kenyataannya hampir seluruh Bantahan yang diajukan oleh Pembantah secara nyata berisi mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit antara Pembantah dan Terbantah I. Hal ini terbukti antara lain dari butir-butir Posita dan Petitum Bantahan sebagai berikut :

### **Butir 6 Posita Bantahan**

***“... Pembantah meminta tambahan waktu pelunasan KPR karena Pembantah juga sedang menagih pada pihak lain yaitu PT. Asia Bumi Petroleo US\$ 100.000 dan PT. Energi Tata Persada US\$ 20.000.”***

### **Butir 7 Posita Bantahan**

***“...Terbantah I telah sepakat akan menyelesaikan pinjaman KPR sesuai dengan Surat Terbantah I tanggal 4 April 2011 No. 068/RLG/ARR/IV/2011 ...”***

### **Butir 3 Petitum Bantahan**

hal 15 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI





*"Menghukum Terbantah I memenuhi kesepakatan tanggal 4 April 2011 No. 068/RLG/ARR/IV/2011 perihal persetujuan penyelesaian pinjaman."*

**Butir 4 Petitum Bantahan**

*"Menyatakan Kewajiban utang Pembantah terhadap Terbantah I adalah sebesar Rp. 590.000.000,- (lima ratus Sembilan puluh juta rupiah)"*

25. Apabila Pembantah hendak mempermasalahkan mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit antara Pembantah dan Terbantah I sebagaimana diuraikan oleh Pembantah dalam Bantahannya, maka seharusnya Pembantah mengajukan upaya hukum gugatan perdata, dan bukan upaya hukum Bantahan dalam perkara ini. Selain itu butir 8 Posita dan butir 2 Petitum Dalam Pokok Perkara Bantahan (sebagaimana akan diuraikan dalam butir E.2 di bawah) Pembantah secara tegas mendasarkan kepada dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum yang secara nyata dan jelas tunduk kepada upaya hukum Gugatan Perdata ?
26. Sikap Pembantah yang mengajukan upaya hukum Bantahan, namun berisi hal-hal yang seharusnya diajukan dalam upaya hukum gugatan perdata secara nyata menimbulkan kekaburan dan ketidakjelasan dalam perkara ini. Apakah Pembantah bermaksud untuk mengajukan upaya hukum Bantahan ? Atau sebenarnya Pembantah bermaksud untuk mengajukan upaya hukum Gugatan Perdata.

**E.2 DASAR HUKUM BANTAHAN TIDAK JELAS**

27. Selain upaya hukum yang diajukan oleh Pembantah tidak jelas, dasar hukum yang diajukan oleh Pembantah di dalam Bantahan juga sangat tidak jelas, karena Pembantah mencampuradukan berbagai jenis dasar hukum yang sangat berbeda dan terpisah satu dengan lainnya.
28. Sebagaimana layaknya suatu Bantahan, maka dasar hukum yang diajukan oleh Pembantah seharusnya adalah mengenai kelalaian

hal 16 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



atau pelanggar hukum yang terjadi dalam suatu proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Namun demikian, di dalam Bantahannya, Pembantah sama sekali tidak menyebutkan 1 (satu) pun dasar hukum mengenai adanya pelanggaran yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

29. Sebaliknya, Bantahan yang diajukan oleh Pembantah semata-mata didasarkan kepada adanya tuduhan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbantah I. Hal ini secara jelas dan nyata dinyatakan oleh Pembantah baik dalam Posita maupun Petitum Bantahan sebagai berikut :

**Butir 8 Posita Bantahan :**

*“Bahwa dari uraian diatas sudah jelas bahwa Terbantah I **telah melakukan Perbuatan melawan hukum...**”*

**Butir 2 Petitum Dalam Pokok Perkara Bantahan :**

*“Menyatakan Terbantah I **telah melakukan perbuatan melawan hukum**”*

Apabila Pembantah hendak mendasarkan Bantahannya kepada dasar hukum perbuatan melawan hukum, maka secara hukum seharusnya Pembantah mengajukan Gugatan Perdata biasa, dan bukan upaya hukum Bantahan ini. Tindakan Pembantah yang mengajukan Bantahan ini dengan dasar tuduhan perbuatan melawan hukum oleh Terbantah I adalah sangat aneh, janggal dan bertentangan dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia.

30. Selain itu, dalil Pembantah juga semakin janggal dan tidak konsisten, karena walaupun secara tegas Pembantah mendasarkan Bantahannya kepada dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum, namun di dalam hampir seluruh Bantahannya, Pembantah mempermasalahkan mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit antara



Pembantah dan Terbantah I, yang secara jelas dan nyata **tunduk kepada dasar hukum Ingkar Janji atau Wanprestasi.**

31. Sikap dan dasar hukum yang dinyatakan oleh Pembantah di atas membuat Bantahan ini menjadi sangat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), karena :
- Pembantah **tidak mendasarkan Bantahannya kepada adanya kelalaian atau pelanggaran hukum** dalam proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
  - Pembantah justru mendasarkan Bantahannya kepada **dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum** yang tunduk pada upaya hukum Gugatan Perdata biasa;
  - Namun hampir seluruh Bantahan Pembantah mempermasalahkan mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit antara Pembantah dan Terbantah I yang **tunduk kepada dasar hukum Ingkar Janji atau Wanprestasi.**
32. Berdasarkan hal-hal di atas, maka terbukti dengan sangat terang dan jelas bahwa Bantahan yang diajukan oleh Pembantah adalah sangat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*). Sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, maka Bantahan yang kabur dan tidak jelas tersebut wajib untuk dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini juga diperkuat oleh Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 195 K/AG/1994 tanggal 20 Oktober 1995 (**Bukti T I – 12**) yang menyatakan :
- “Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscur libel), maka Hakim menurut hukum acara, seharusnya memberikan putusan bahwa **gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh pengadilan.**”*
- (Ali Boediarso, S.H., “Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung”, Penerbit Swara Justitia : 2005 halaman 58).
33. Oleh karena itu, Terbantah I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutuskan bahwa seluruh Bantahan

hal 18 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima, karena Bantahan terbukti kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

34. Pembantah memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar seluruh dalil, fakta dan dasar hukum yang disampaikan oleh Terbantah I di dalam Bagian Eksepsi di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*mutatis mutandis*) dari Bagian Dalam Pokok Perkara Jawaban ini.

#### **F. SELURUH BANTAHAN PATUT UNTUK DITOLAK KARENA TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM**

35. Terbantah I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak seluruh Bantahan Pembantah karena Pembantah terbukti tidak memiliki dasar hukum apapun untuk mengajukan Bantahan ini. Bantahan yang diajukan oleh Pembantah ini patut untuk diduga hanya merupakan itikad buruk Pembantah untuk menghalang-halangi proses pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Eksekusi yang telah dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
36. Bahkan dalam Bantahannya, Pembantah tidak dapat menunjukkan 1 (satu) pun dasar hukum yang telah dilanggar baik oleh Terbantah I, Terbantah II maupun Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam proses pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.
37. Bantahan yang diajukan tanpa adanya dasar hukum adalah Bantahan yang sangat tidak berdasar dan cacat hukum, oleh karenanya sudah sepatutnya dan selayaknya untuk ditolak.

#### **G. PEMBANTAH DAN TERBANTAH I TELAH TERIKAT DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN PEMBERIAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DARI PEMBANTAH**

hal 19 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



38. Pada tanggal 27 Agustus 2004 Pembantah dan Terbantah I telah menandatangani Perjanjian Kredit (**Bukti T I – 2**) yang pada intinya berisi mengenai pemberian fasilitas kredit dari Terbantah I kepada Pembantah dengan perincian sebagai berikut :

Besar Fasilitas Kredit : Rp. 910.000.000,-  
Jangka Waktu Fasilitas Kredit : 240 bulan  
Bunga : 12,75 % per tahun, fixed rate 1 tahun pertama; berikutnya floating rate  
Denda Keterlambatan : 0,15% dari Angsuran tertunggak per hari, minimal Rp. 10.000,-  
Pembayaran Kembali : Angsuran dibayar setiap tanggal 27 setiap bulannya dimulai sejak tanggal 27 September 2004

Perjanjian Kredit tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari KSUPK Perorangan (**Bukti T I – 1**), sehingga Pembantah dan Terbantah I juga terikat atas seluruh ketentuan dan syarat yang dicantumkan di dalam KSUPK Perorangan (**Bukti T I – 1**).

39. Untuk menjamin pengembalian atau pembayaran kembali fasilitas kredit dari Pembantah kepada Terbantah I sesuai dengan Perjanjian Kredit (**Bukti T I – 2**) yang telah disepakati, Pembantah telah memberikan jaminan berupa Objek Eksekusi (**Bukti T I – 7**) kepada Terbantah I.

40. Pemberian jaminan tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan :

*Sertifikat Hak Tanggungan No. 2526/2004, dengan Pemegang Hak tanggungan Terbantah I (PT. Bank Niaga, Tbk.) Juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 319/2004 tanggal 13 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Ahmad Fauzi SH. M.Hum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Timur. (**Bukti T I – 13**)*

41. Selanjutnya pada tanggal 30 Mei 2006 Pembantah dan Terbantah I menyepakati adanya Re-Scheduling (Penjadwalan Ulang) fasilitas kredit berdasarkan Addendum I terhadap Perjanjian Kredit No.



582/NHC/GMA/2004 tertanggal 23/08/04 tentang perubahan jangka waktu pinjaman (Addendum Perjanjian Kredit) (**Bukti T I - 3**), sehingga fasilitas Kredit tersebut menjadi :

Besar Fasilitas Kredit : Rp. 895.172.371,-

Bunga : 16% per tahun, fixed rate 1 tahun pertama, berdasarkan perhitungan bunga secara Anuitas in area

Pembayaran Kembali : Angsuran dibayar setiap tanggal 27 setiap bulannya dimulai sejak tanggal 1 Juli 2006 sampai dengan 1 September 2024  
Pembayaran angsuran Setiap Bulan : Rp. 12.959.859,-.

42. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("**KUHPerd**") seluruh perjanjian dan kesepakatan antara Pembantah dan Terbantah I, termasuk tetapi tidak terbatas kepada Perjanjian Kredit, Addendum Perjanjian Kredit dan KSUPK Perorangan adalah mengikat dan wajib untuk dipatuhi oleh Pembantah dan Terbantah I sebagaimana layaknya suatu undang-undang.

#### **H. SELURUH BANTAHAN PATUT UNTUK DITOLAK KARENA PEMBANTAH TELAH MELAKUKAN INGKAR JANJI / WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN KREDIT**

43. Meskipun Pembantah telah mengikatkan diri dan wajib untuk patuh dan tunduk kepada Perjanjian Kredit, Addendum Perjanjian Kredit serta KSUPK Perorangan, namun dalam pelaksanaannya, ternyata Pembantah dengan itikad buruk sengaja berhenti untuk melaksanakan kewajiban membayar angsuran kepada Terbantah I sebelum seluruh hutang Pembantah terlunasi. Hal ini merupakan bukti bahwa Pembantah telah melakukan cedera janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit. Fakta ini juga diakui secara tegas oleh Pembantah dalam butir 3 Posita Bantahan yang menyatakan bahwa :

*"Bahwa Pembantah pernah mengajukan permohonan melancarkan angsuran pinjaman yang akan dibayar pada tanggal*

hal 21 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



24 November 2007 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)..."

44. Sebagai konsekuensi tindakan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Pembantah tersebut, maka seluruh hutang Pembantah (termasuk seluruh bunga, denda dan kewajiban-kewajiban lainnya) menjadi jatuh tempo dan wajib untuk dibayarkan secara seketika dan sekaligus. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (2) KSUPK Perorangan (**Bukti T I – 1**) yang menyatakan :

*"Jika terjadi kelalaian, maka KREDITUR berhak dan berwenang pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu setelah terjadi atau timbul kelalaian, melakukan tindakan sebagai berikut:*

- a. mengakhiri/menghentikan kesanggupan menyediakan Fasilitas Kredit dengan mengirim surat pemberitahuan mengenai hal tersebut kepada DEBITUR;*
- b. menuntut pembayaran lunas 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 atas) Perjanjian Jaminan."*

Ketentuan Pasal 18 Ayat (2) KSPUK Perorangan (**Bukti T I – 1**) ini juga sekaligus menyangkal dalil butir 3 Bantahan Pembantah yang pada intinya menyatakan bahwa Perjanjian Kredit antara Pembantah dan Terbantah I akan berakhir sampai dengan tanggal 27 Agustus 2024. Dalil Pembantah ini adalah dalil yang sangat keliru dan sangat nyata didasari oleh adanya itikad buruk dari Pembantah, karena jangka waktu fasilitas kredit tersebut berlaku **hanya jika PEMBANTAH TIDAK MELAKUKAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI)**. Namun ketika Pembantah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) yaitu dengan tidak membayarkan angsuran sesuai dengan jadwal yang telah disepakati, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (2) KSUPK (**Bukti T I – 1**) maka hutang dan kewajiban Pembantah akan secara seketika dan sekaligus menjadi jatuh tempo.





45. Terbantah I telah mengingatkan dan meminta kepada Pembantah untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (2) KSUPK Perorangan (**Bukti T I – 1**) di atas kepada Terbantah I, yaitu masing-masing dengan surat Terbantah I sebagai berikut :
- a. Surat Terbantah I No. 106/RL/RCRG/I/2008 tanggal 18 Januari 2008 perihal Somasi (**Bukti T I – 14**);
  - b. Surat Terbantah I No. 299/RL/RCRG/II/2008 tanggal 11 februari 2008 perihal Somasi II (**Bukti T I – 15**).

Namun demikian meskipun Pembantah telah diingatkan dan diminta oleh Terbantah untuk melaksanakan kewajibannya, namun Pembantah dengan itikad buruk tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada Terbantah I.

**I. SELURUH BANTAHAN PATUT UNTUK DITOLAK KARENA PROSES EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK EKSEKUSI TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**

46. Dengan tidak dilaksanakannya seluruh kewajiban Pembantah kepada Terbantah I, maka Terbantah I menggunakan hak nya untuk melakukan eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Eksekusi yang telah dijaminakan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Hak Terbantah I ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UU No. 4/1996”), ketentuan Pasal 18 ayat (2) huruf c KSUPK (**Bukti T I – 1**), dan ketentuan Pasal 2 butir 4 APHT No. 319/2004 (**Bukti T I – 13**), yang masing-masing menyatakan:

**Pasal 6 UU No. 4/1996**

*“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”*

**Pasal 18 ayat (2) huruf c KSUPK Perorangan (Bukti T I – 1)**

*“Jika terjadi kelalaian, maka KREDITUR berhak dan berwenang pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu setelah terjadi atau timbul kelalaian, melakukan tindakan sebagai berikut:*



c. **menjalankan dan melaksanakan (melakukan eksekusi atas Perjanjian Jaminan.**

**Pasal 2 butir 4 APHT No. 319/2004 (Bukti T I – 13)**

*“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, 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 Debitor 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;”*

47. Sesuai dengan ketentuan di atas, maka pada tanggal 20 Januari 2009 Terbantah I melalui kuasa hukumnya mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur (Bukti T I – 16). Permohonan Terbantah I tersebut telah ditindaklanjuti dengan diterbitkannya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 01/2009 Eks./PN/Jkt.Tim jo APHT No. 319/2004 tanggal 23 Januari 2009 (“Penetapan Aanmaning”) (Bukti T I – 4), yang dalam amarnya menyatakan :

**”MENETAPKAN**

*Mengabulkan Permohonan Pemohon;*

hal 24 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



*Memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur Prabowo untuk menjalankan pekerjaan ini guna memanggil dengan resmi :*

**DRS. LUHUT SILALAH, MBA**, beralamat di Gebang Intan Blok C 3/20, RT. 006 RW. 013, Kel. Cakung Timur, Kec. Cakung, Jakarta Timur selanjutnya disebut sebagai ..... **Termohon Eksekusi** Supaya datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur di Jalan Jend. Ahmad Yani No. 1 Pulo Mas Jakarta Timur pada ; Hari Jumat, Tanggal 6 – 2 – 2009 Pukul 09.30 WIB.

*Untuk diberi teguran/aanmaning supaya dalam tempo 8 (delapan) hari setelah peneguran Termohon Eksekusi melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon Eksekusi sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2526/2004 tertanggal 21 Oktober 2004 yang telah diberi irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.”*

48. Selanjutnya pada tanggal 6 Februari 2009 Wakil Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah melakukan penegoran secara sah dan patut kepada Pembantah untuk melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Terbantah I secara sukarela. Hal ini sesuai dengan Berita Acara Peneguran (Aanmaning) No. 01/2009 Eks/PN.Jkt.Tim jo. APHT No. 319/2004 tanggal 6 Februari 2009 (**Bukti T I – 17**).
49. Dikarenakan Pembantah tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada Terbantah I walaupun Pembantah telah ditegur secara sah dan patut oleh Wakil Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk melaksanakan seluruh kewajibannya, maka pada tanggal 5 November 2009 (**Bukti T I – 18**) dan 16 Juli 2010 (**Bukti T I – 19**) Terbantah I melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Permohonan Sita Eksekusi atas Objek Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Permohonan Terbantah I tersebut telah ditindaklanjuti dengan diterbitkannya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 01/2009 Eks / PN.Jkt.Tim., jo. APHT No. 319/2004 tanggal 4 Agustus 2010 (“**Penetapan Sita Eksekusi**”) (**Bukti T I – 5**), yang dalam amarnya menyatakan :

hal 25 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



**"MENETAPKAN**

*Mengabulkan permohonan dari Pemohon/PT.Bank CIMB Nlaga,  
Tbk tersebut di atas;*

*Memerintahkan kepada Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri  
Jakarta Timur atau jika ia berhalangan dapat digantikan dengan  
wakilnya yang sah dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang  
memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 197 HIR untuk  
melaksanakan Sita Eksekusi terhadap :*

- *Sebidang tanah seluas 376 M2 (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) berikut bangunan di atasnya dikenal sebagai persil yang terletak dan berada di Jalan Palem Raja Blok E I No. 9 Perkavelingan Taman Pulo Gebang, Jakarta Timur, dengan Sertifikat Hak Milik No. 2112/Cakung Timur atas nama Drs. Luhut Silalahi, MBA."*

50. Selanjutnya Penetapan Sita Eksekusi tersebut telah dilaksanakan secara sah dan patut dengan diletakkan Sita Eksekusi atas Objek Eksekusi berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi No. 01/2009 Eks/PN.Jkt.Tim., Jo APHT No. 319/2004 tanggal 1 September 2010 (**Bukti T I – 20**).

51. Walaupun Objek Eksekusi telah dilaksanakan Sita Eksekusi, namun Pembantah dengan itikad buruk tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada Terbantah I. Oleh karena itu pada tanggal 10 Nopember 2010 (**Bukti T I – 21**) Terbantah I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi terhadap Objek Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Atas permohonan dari Kuasa Hukum Terbantah I tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengeluarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 01/2009 Eks/PN.Jkt.Tim., Jo. APHT No. 319/2004 tanggal 21 Desember 2010 ("**Penetapan Lelang Eksekusi**") (**Bukti T I – 6**) yang dalam amarnya menyatakan :

hal 26 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



## **"MENETAPKAN**

*Mengabulkan Permohonan Pemohon;*

*Memerintahkan kepada Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan dibantu 2 (dua) orang saksi yang telah dewasa, cakap, dan dapat dipercaya untuk melakukan Eksekusi Pelelangan (penjualan dimuka umum) dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Jakarta V, atas :*

- *Sebidang tanah seluas 376 M2 (tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) berikut bangunan di atasnya yang terletak dan berada di Jalan Palem Raja Blok E I No. 9 Perkavelingan Taman Pulo Gebang, Jakarta Timur, dengan Sertifikat Hak Milik No. 2112/Cakung Timur atas nama Drs. Luhut Silalahi, MBA., dengan batas-batas sebagai berikut :*

- *Depan : Jalan Palem raja*
- *Sebelah Kana : Rumah Blok E I No. 1*
- *Sebelah Kiri : Jalan Gebang Berlian II*
- *Belakang : Rumah Penduduk*

*Adapun bangunan tersebut terdiri dari 2 (dua) lantai, yang terbuat dari dinding tembok, lantai keramik, atap genteng press;*

*Pelelangan mana guna memenuhi bunyi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 319/2004 tanggal 13 Oktober 2006 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2526/2004 tanggal 13 Oktober 2004, yang dibuat oleh dan dihadapan AHMAD FAUZI, SH. Notaris selaku Pejabat PPAT Jakarta Timur, yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";*

*Menetapkan pula bahwa penjualan lelang eksekusi tersebut agar diserahkan kepada Pemohon Eksekusi atau kuasanya yang sah dengan ketentuan bahwa apabila hasil penjualan lelang Eksekusi*

hal 27 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI

### **Disclaimer**

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



*tersebut melebihi kewajiban yang harus dibayar oleh Termohon Eksekusi dan setelah ditambah dengan biaya perkara, maka kelebihanannya harus diserahkan kepada Termohon Eksekusi;"*

52. Atas Penetapan Lelang Eksekusi tersebut, Terbantah II telah melaksanakan lelang eksekusi atas Objek Eksekusi di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 3 Maret 2011, yang sebelumnya telah diumumkan terlebih dahulu di surat kabar harian Rakyat Merdeka masing-masing pada hari Rabu tanggal 2 Februari 2011 (**Bukti T I – 22**) dan pada hari Kamis tanggal 17 Februari 2011 (**Bukti T I – 23**). Akan tetapi dalam Lelang Eksekusi tersebut Objek Eksekusi belum terjual karena belum ada peminat.
53. Berdasarkan proses dan langkah-langkah Eksekusi Hak Tanggungan di atas, maka terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa seluruh proses Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Terbantah II adalah sah dan telah sesuai dengan seluruh ketentuan hukum yang berlaku. Tidak ada 1 (satu) pun ketentuan yang dilanggar dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu, Terbantah I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak seluruh Bantahan dari Pembantah.

**J. SELURUH BANTAHAN PATUT UNTUK DITOLAK KARENA PEMBANTAH TELAH MELANGGAR SURAT TERBANTAH I NO. 068/RLG/ARR/IV/2011 TANGGAL 4 APRIL 2011**

54. Pada tanggal 28 Januari 2011 (**Bukti T I – 24**) (menjelang tanggal Lelang Eksekusi), Pembantah telah mengirimkan surat kepada Terbantah I yang pada intinya meminta keringanan penghapusan atau pemotongan bunga, denda dan biaya lain sehingga dapat melunasi pokok pinjaman sebesar Rp. 890.000.000,- (*delapan ratus sembilan puluh juta rupiah*) yang **akan dibayarkan pada tanggal 28 Februari 2011.**
55. Atas surat dari Pembantah tersebut, pada tanggal 4 April 2011 Terbantah I telah mengirimkan Surat No. 068/RLG/ARR-IV/2011

hal 28 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



perihal “Persetujuan Penyelesaian Pinjaman” (**Bukti T I – 25**) yang pada intinya Terbantah I dapat menyetujui permohonan keringanan dari Pembantah, dengan syarat-syarat antara lain :

- 1) Pembayaran tunai sebesar Rp. 890.000.000,- harus diselesaikan paling lambat pada tanggal 11 April 2011, dengan menyeter dana melalui rekening Macam-Macam Utang Pinjaman Consumer PT. Bank CIMB Niaga Tbk, Nomor Rekening : 091512160000306, Up. Sdr. Darwis.
- 2) Apabila sampai dengan tanggal 11 April 2011 tersebut belum ada pembayaran, maka nilai penyelesaian pinjaman tersebut akan disesuaikan kembali jumlahnya dan persetujuan Manajemen Bank CIMB Niaga ini akan menjadi gugur serta tidak berlaku lagi.

Syarat di atas adalah syarat mutlak yang wajib ada dan berlaku atas pemberian kebijakan dari Terbantah I kepada Pembantah, dan tanpa syarat ini Terbantah I tidak mungkin memberikan kebijakan kepada Pembantah. Pembantah sendiri telah mengetahui dan menandatangani persetujuannya atas Surat No. 068/RLG/ARR-IV/2011 tanggal 4 April 2011 perihal “Persetujuan Penyelesaian Pinjaman” (**Bukti T I – 25**).

56. Namun demikian sampai dengan tanggal 11 April 2011 (bahkan sampai tanggal jawaban ini), Pembantah dengan itikad buruk kembali gagal untuk membayarkan seluruh kewajibannya kepada Terbantah I. Hal ini juga diakui secara tegas oleh Pembantah sendiri dalam butir 6 Posita Bantahan yang menyatakan :

*“Bahwa Pembantah tidak dapat membayar sisanya sebesar Rp. 590.000.000,- (lima ratus sembilan puluh juta rupiah) karena terbatasnya waktu yang diberikan Terbantah I dan Pembantah tidak dapat membayar tagihan tersebut karena Pembantah juga sedang menagih kepada Pihak lain...”*





Sesuai dengan dalil Pembantah di atas, Pembantah telah mengakui secara tegas bahwa Pembantah telah gagal untuk melaksanakan kewajibannya kepada Terbantah I. Pengakuan Pembantah ini merupakan bukti yang sempurna untuk membuktikan bahwa Pembantah telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Surat Terbantah I No. 068/RLG/ARR-IV/2011 tanggal 4 April 2011 perihal “Persetujuan Penyelesaian Pinjaman” (**Bukti T I – 25**).

Adapun alasan gagalnya pelaksanaan kewajiban yang diajukan oleh Pembantah dalam dalil di atas sama sekali tidak berdasar dan tidak masuk akal, karena :

- a. Terbantah I telah memberikan waktu yang sangat lama kepada Pembantah untuk melaksanakan kewajibannya. Bahkan Pembantah sendiri yang telah menyatakan dan berjanji akan membayarkan kewajibannya kepada Terbantah I pada tanggal 28 Februari 2011 (dan terakhir Pembantah berjanji untuk membayar pada tanggal 10 Mei 2011) (**Bukti T I – 24**) namun janji Pembantah ini juga kembali diingkari **bahkan sampai dengan tanggal diajukannya Jawaban ini**. Dengan fakta ini, sangat tidak masuk akal apabila Pembantah menyatakan bahwa Terbantah I tidak memberikan jangka waktu yang cukup untuk melaksanakan kewajiban, sedangkan Pembantah sendiri yang berulang kali menetapkan jangka waktu dan kemudian sengaja diingkari.
- b. Terbantah I sama sekali tidak ada hubungan hukum apapun dengan pihak lain yang disebutkan oleh Pembantah. Oleh karena itu, sangat tidak mungkin apabila pembayaran kewajiban Pembantah harus digantungkan kepada pelaksanaan kewajiban pihak lain kepada Pembantah yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan Terbantah I.

57. Dengan kegagalan Pembantah untuk membayarkan seluruh kewajibannya kepada Terbantah I sesuai dengan Surat Terbantah I No. 068/RLG/ARR-IV/2011 tanggal 4 April 2011 perihal “Persetujuan Penyelesaian Pinjaman” (**Bukti T I – 25**), maka nilai kewajiban Pembantah atas fasilitas kredit akan disesuaikan kembali jumlahnya



dan persetujuan Terbantah I atas nilai Rp. 890.000.000,- (delapan ratus Sembilan puluh juta rupiah) menjadi batal dan tidak berlaku lagi.

Dengan demikian, maka permintaan Pembantah yang dinyatakan dalam butir 4 Petitum Bantahan yang pada intinya meminta Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menetapkan kewajiban hutang Pembantah sebesar Rp. 590.000.000,- adalah sama sekali tidak berdasar dan hanya merupakan itikad buruk Pembantah yang hendak memaksakan kehendaknya dengan cara yang tidak sah. Lagipula Petitum Bantahan ini juga tidak selayaknya ada di dalam Bantahan, karena harus diajukan dalam proses Gugatan Perdata biasa.

58. Terbantah I juga menyangkal dengan tegas dalil butir 7 dan butir 11 Posita Bantahan Pembantah yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penetapan No. 01/2009 Eks./PN/Jkt.Tim. jo APHT No. 319/2004 tanggal 23 Januari 2009 ("**Penetapan Aanmaning**") dinyatakan tidak berlaku dan batal demi hukum karena Pembantah telah sepakat akan menyelesaikan pinjaman KPR dan telah menjalankan isi Surat Terbantah I No. 068/RLG/ARR-IV/2011 tanggal 4 April 2011 perihal "Persetujuan Penyelesaian Pinjaman". Dalil Pembantah ini adalah dalil yang sama sekali keliru dan sama sekali tidak berdasar karena :
- a. Penetapan Aanmaning telah diterbitkan dan ditetapkan pada tanggal 23 Januari 2009 (**Bukti T I – 4**) yaitu jauh sebelum adanya Surat Terbantah I No. 068/RLG/ARR-IV/2011 perihal "Persetujuan Penyelesaian Pinjaman" yaitu pada tanggal 4 April 2011 (**Bukti T I – 25**). Sangat tidak mungkin dan tidak masuk akal apabila suatu penetapan dinyatakan tidak berlaku dan batal demi hukum karena adanya sesuatu hal belum ada pada saat Penetapan Aanmaning tersebut terbit dan bahkan baru ada jauh di kemudian hari.
  - b. Sesuai fakta butir 56 Jawaban ini, Pembantah telah gagal untuk melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan Surat Terbantah I No. 068/RLG/ARR-IV/2011 tanggal 4 April 2011 perihal "Persetujuan Penyelesaian Pinjaman" (**Bukti T I – 25**).

hal 31 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



Bahkan di dalam butir 6 Posita Bantahan, Pembantah sendiri telah mengakui kegagalan Pembantah dalam melaksanakan kewajibannya kepada Pembantah.

Adapun dalil butir 5 Posita Pembantah yang pada intinya menyatakan bahwa Pembantah telah melakukan sebagian pembayaran pada tanggal 22 Februari 2011 dan 23 Maret 2011 adalah dalil yang tidak berdasar. Hal tersebut karena pembayaran dilakukan sebelum adanya Surat Terbantah I No. 068/RLG/ARR-IV/2011 perihal “Persetujuan Penyelesaian Pinjaman” yaitu pada tanggal 4 April 2011 (**Bukti T I – 25**), sehingga tidak dapat diperhitungkan sebagai pelaksanaan kewajiban Pembantah sesuai dengan Surat Terbantah I tersebut.

59. Dengan fakta-fakta di atas, maka telah terbukti dengan sangat terang dan jelas bahwa Pembantah telah ingkar janji (wanprestasi) atas Surat Terbantah I No. 068/RLG/ARR-IV/2011 tanggal 4 April 2011 perihal “Persetujuan Penyelesaian Pinjaman” (**Bukti T I – 25**), dan oleh karenanya Terbantah I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak seluruh Bantahan yang diajukan oleh Pembantah.

#### **K. LELANG EKSEKUSI LANJUTAN ATAS OBJEK EKSEKUSI ADALAH SAH DAN WAJIB UNTUK DILAKSANAKAN**

60. Untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang diderita oleh Terbantah I sebagai akibat tindakan Pembantah yang berulang kali tidak melaksanakan kewajibannya, maka pada tanggal 5 Juni 2012 Terbantah I (**Bukti T I – 26**) melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi lanjutan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Atas permohonan Terbantah I tersebut, maka pelaksanaan Lelang Eksekusi lanjutan dijadwalkan dilaksanakan pada tanggal 4 Oktober 2012 dan telah diumumkan sebelumnya di surat kabar harian Rakyat Merdeka masing-masing pada hari Rabu tanggal 5 September 2012 (**Bukti T I – 27**) dan hari Kamis tanggal 20 September 2012 (**Bukti T I – 28**). Namun demikian



pelaksanaan lelang eksekusi lanjutan tersebut ditunda karena adanya Bantahan ini.

61. Tindakan yang dilakukan oleh Pembantah dengan mengajukan Bantahan ini semata-mata untuk menghalang-halangi pelaksanaan Lelang Eksekusi Lanjutan atas Objek Eksekusi adalah tidak sah dan melanggar hukum, karena didasari oleh adanya itikad buruk dari Pembantah yang akan merugikan Pembantah lebih jauh.
62. Selain itu, adanya bantahan ini tidak dapat menghalangi proses eksekusi hak tanggungan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 207 ayat (3) HIR yang menyatakan :

*“Bantahan itu tiada dapat menahan orang mulai atau meneruskan hal menjalankan keputusan itu, ...”*

Oleh karena itu, Terbantah I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak seluruh Bantahan dari Pembantah dan menyatakan bahwa Lelang Eksekusi Lanjutan atas Objek Eksekusi dapat terus berjalan tanpa perlu menunggu adanya putusan akhir atau putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap atas perkara ini.

#### **L. SELURUH BANTAHAN PATUT UNTUK DITOLAK KARENA TERBANTAH I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

63. Terbantah I dengan ini menyangkal dengan tegas dalil butir 8 Posita dan butir 2 Petitum Bantahan Pembantah yang pada intinya menyatakan bahwa Pembantah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dalil Pembantah ini adalah salah dan keliru karena Terbantah I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum appaun kepada Pembantah. Bahkan Pembantah-lah yang telah berulang kali melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Terbantah I.
64. Berdasarkan doktrin-doktrin para ahli hukum yang telah berlaku secara umum, unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

hal 33 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



- 1) Adanya perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum;
- 2) Adanya pelanggaran hukum, kesusilaan atau ketertiban umum;
- 3) Adanya kerugian;
- 4) Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan dan kerugian.

Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum di atas bersifat kumulatif dan mandatori, sehingga seluruh unsur-unsur di atas harus dipenuhi untuk menentukan suatu subjek hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum. Tidak dipenuhinya salah satu unsur di atas mengakibatkan perbuatan tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

65. Pada kenyataannya Terbantah I sama sekali tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang ditentukan di atas, karena tindakan yang dilakukan oleh Terbantah I yaitu dengan mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur adalah sah dan benar. Tindakan yang dilakukan oleh Terbantah I juga bahkan diatur didalam ketentuan pasal 6 UU No. 4/1996 yang menyatakan bahwa :

**Pasal 6 UU No. 4/1996 :**

*“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”*

Selain itu, Hak Terbantah I untuk mengajukan Eksekusi Hak Tanggungan juga sesuai dengan ketentuan Pasal 2 butir 4 APHT No. 319/2004 (**Bukti T I – 13**) dan Pasal 18 ayat (2) huruf c KSUPK Perorangan (**Bukti T I – 1**) yang menyatakan :

**Pasal 18 ayat (2) huruf c KSUPK Perorangan (Bukti T I – 1)**

*“Jika terjadi kelalaian, maka KREDITUR berhak dan berwenang pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu setelah terjadi atau timbul kelalaian, melakukan tindakan sebagai berikut:*



c. menjalankan dan melaksanakan (melakukan eksekusi atas Perjanjian Jaminan."

Pasal 2 butir 4 APHT No. 319/2004 (Bukti T I – 13)

"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, 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:

- g. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- h. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;
- i. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- j. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- k. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas: dan
- l. 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;"

Dengan demikian terbukti bahwa tindakan Terbantah I yang mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan tersebut sama sekali tidak melanggar hukum, tidak menimbulkan kerugian (bahkan Terbantah I adalah pihak yang dirugikan) dan tidak ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

66. Berdasarkan fakta-fakta di atas, maka terbukti dengan sangat terang dan jelas bahwa Terbantah I sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu Terbantah I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak seluruh Bantahan yang diajukan oleh Pembantah.



**M. PETITUM PROVISI BANTAHAN PATUT UNTUK DITOLAK KARENA SAMA SEKALI TIDAK BERDASAR**

67. Terbantah I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak permintaan putusan provisi dari Pembantah karena putusan provisi yang diminta oleh Pembantah telah sama sekali tidak memiliki dasar hukum.

68. Petitum provisi Bantahan Pembantah secara tegas dan jelas menyatakan bahwa :

*"1. DALAM PROVISI*

- *Menunda pelaksanaan lelang eksekusi atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Desember 2011 Nomor 01/2009 Eks/PN.Jkt.Tim. Jo APHT No. 319/2004, tentang pelaksanaan Eksekusi Lelang atas obyek sengketa sampai ada keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan pasti".*

69. Permintaan Provisi dari Pembantah tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan baik berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR, Buku II Pedoman Tekhnis Administrasi dan Teknis Peradilan Tahun 2007 maupun berdasarkan SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil jo. SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, yang pada intinya mensyaratkan hal-hal sebagai berikut untuk dikabulkannya putusan provisionil :

- a. Permintaan Provisionil tidak boleh menyangkut pokok perkara;
- b. Permintaan Provisionil didasarkan kepada bukti autentik;
- c. Permintaan Provisionil didasarkan kepada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

70. Pada kenyataannya, seluruh syarat-syarat di atas sama sekali tidak dipenuhi dalam perkara ini, karena :

- a. Permintaan provisi untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor

hal 36 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI

**Disclaimer**

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



01/2009 Eks/PN.Jkt.Tim. Jo APHT No. 319/2004 tanggal 21 Desember 2011 (“**Penetapan Lelang Eksekusi**”) tersebut merupakan permasalahan yang sudah menyangkut pokok perkara yang dipermasalahkan oleh Pembantah di dalam Bantahannya;

- b. Permintaan provisi yang diajukan oleh Pembantah sama sekali tidak didasarkan kepada bukti autentik. Bahkan Pembantah sama sekali tidak mampu mengajukan ataupun menunjukkan bukti apapun dalam Bantahannya;
- c. Permintaan provisi yang diajukan oleh Pembantah tidak didasarkan kepada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

71. Selain itu, adanya bantahan ini tidak dapat menghalangi proses eksekusi hak tanggungan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 207 ayat (3) HIR yang menyatakan :

*“Bantahan itu tiada dapat menahan orang mulai atau meneruskan hal menjalankan keputusan itu, ...”*

72. Oleh karena itu, maka telah terbukti bahwa permintaan provisi dari Pembantah adalah tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian Terbantah I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak permintaan provisi dari Pembantah dan menolak seluruh Bantahan yang diajukan oleh Pembantah dalam perkara ini.

Berdasarkan dalil, bukti, fakta dan dasar hukum yang telah diuraikan di atas, maka dengan ini Terbantah I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

- 1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Terbantah I;
- 2. Menyatakan seluruh Bantahan yang diajukan oleh Pembantah tidak dapat diterima;

hal 37 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI





3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara ini.

**DALAM PROVISI :**

1. Menolak seluruh permohonan provisi dari Pembantah;
2. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara ini.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak seluruh Bantahan yang diajukan oleh Pembantah;
2. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 01/2009 Eks./PN/Jkt.Tim Jo. APHT No. 319/2004 tanggal 23 Januari 2009, Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 01/2009 Eks./PN.Jkt.Tim., Jo. APHT No. 319/2004 tanggal 4 Agustus 2010, dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 01/2009 Eks./PN.Jkt.Tim., Jo. APHT No. 319/2004 tanggal 21 Desember 2010 beserta dengan seluruh proses dan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Eksekusi adalah sah dan berharga, serta dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Terbantah I memohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa terhadap Surat Bantahan tersebut oleh pihak Terbantah II juga telah mengajukan Jawaban dengan Surat tertanggal Januari 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa terbantah II menolak seluruh dalil-dalil Pembantah, kecuali terhadap hal –hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh terbantah II ;
2. Eksepsi kapasitas Hukum sebagai Pihak dalam perkara (Persona Standi In Judicio)
  - a. Bahwa pada halaman 4 surat gugatan, Pelawan telah keliru menarik Terbantah II yaitu, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V sebagai Persoon tanpa mengaitkan instansi atau unit atasan Terbantah II ;
  - b. Perlu terbantah II jelaskan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V bukan merupakan

hal 38 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



instansi atau pejabat yang berdiri sendiri, namun merupakan bagian dari Negara dimana secara berjenjang instansi atasan dari Terbantah II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah VII Jakarta. Oleh karena itu Terbantah II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya .

- c. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terbantah II diatas, terbukti bahwa gugatan Pembantah yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/instansi atasannya tersebut adalah, keliru dan kurang tepat, sehingga gugatan tersebut kurang sempurna. Maka demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan pasal 6 angka 1 dan 3 RV tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat maka Terbantah II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak dan menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijc Verklaard) ;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan oleh Terbantah II dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Terbantah II menolak semua dalil Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya dan Terbantah II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terbantah II ;
3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Pembantah ajukan dalam bantahannya, khususnya terhadap Terbantah II tentang Lelang Hak Tanggungan atas objek perkara yaitu :
  - Sebidang tanah berikut bangunan tersebut dalam SHM No.2112/Cakung Timur, seluas 376 M2 atas Drs. Luhut Silalahi, MBA. Terletak di Jl. Palem Raja Blok E No.9, Perkavlingan Taman Pulo Gebang, Kel.Cakung Timur, Kec.Cakung, Jakarta Timur .

hal 39 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI

#### **Disclaimer**

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



4. Yang oleh Pembantah dalam petitumnya meminta agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur menunda pelaksanaan lelang eksekusi atas objek perkara diatas, maka agar kedudukan dan posisi Terbantah II menjadi terang dan jelas sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku bagi Terbantah II, perlu disampaikan ketentuan dan fakta sebagai berikut :
  - a. Bahwa lelang yang dimohonkan untuk ditunda telah dilaksanakan lelang oleh Terbantah II tanggal 03 Maret 2011 didasarkan atas permintaan Sdr. H. Sutarno,SH,MH, Wakil panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, berkedudukan di Jakarta, sesuai Surat Permohonan Lelang No.W10.U5/5597/HK.02/XII/01-09/2010 tanggal 31 Desember 2010 selaku Pemohon Lelang ;
  - b. Bahwa sesuai ketentuan pasal 2 ayat (3) Keputusan menteri Keuangan No.304/PMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang, Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada pokoknya mengatur bahwa Kepala Kantor Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi ;
  - c. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan oleh Terbantah II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblaad 1908:85 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1940 :56 jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblaad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatblaad 1930:85 jo.keputusan Menteri Keuangan No.304/PMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
5. Bahwa dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi azas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaanlelang tersebut pihak Penjual in casu Pemohon Lelang telah mengumumkan rencana lelang sebagai berikut :
  - a. Pengumuman Lelang pertama melalui surat kabar harian Rakyat Merdeka yang terbit di Jakarta tanggal 02 Februari 2011 ;
  - b. Pengumuman Lelang kedua melalui surat kabar harian Rakyat Merdeka yang terbit di Jakarta tanggal 17 Februari 2011 ;
6. Bahwa pada pelaksanaan lelang tanggal 03 Maret 2011 telah dilaksanakan di hadapan pejabat Lelang pada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V yang merupakan orang yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang. Sesuai pasal 25 ayat

hal 40 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI

**Disclaimer**

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



- (1) Keputusan Menteri Keuangan No.304/PMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
7. Bahwa pernyataan pembantah yang menyatakan perbuatan terbantah II sebagai pelaksana lelang, dimana lelang yang dilaksanakan sangat merugikan Pembantah karena pembantah akan kehilangan hak atas tanah/bangunan yang terletak di Jl.Palem Raja Blok E 1 No.9 Perkavlingan Taman Pulo Gebang, merupakan pernyataan yang tidak mendasar meningkat lelang yang dilaksanakan oleh Terbantah II tidak terdapat penawaran ;
8. Bahwa sesuai dengan Risalah lelang No. 028/2011 tanggal 3 Maret 2011 status obyek Lelang yaitu, sebidang tanah berikut bangunan tersebut dalam SHM No.2112/Cakung Timur, seluas 376 m2 atas Drs.Luhut Silalahi,MBA., terletak di Palem Raja Blok E Mo.9, Perkavlingan Taman Pulo Gebang, Kel.Cakung Timur, Kec.Cakung, Jakarta Timur tidak berubah, mengingat tidak ada yang mengajukan penawaran dan dikembalikan kepada pemohon lelang (Wakil panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur) ;
9. Bahwa oleh karena seluruh persyaratan lelang dan prosedur lelang telah dilalui sesuai ketentuan yang berlaku dan minat lelang yang dilaksanakan oleh Terbantah II tidak ada penawaran, maka sudah seharusnya pelaksanaan penjualan lelang yang dilaksanakan tanggal 03 Maret 2011 adalah sah menurut hukum dan Terbantah II tidak melakukan perbuatan yang merugikan Pembantah, sehingga sudah patut dan wajar apabila Terbantah II dikeluarkan dari perkara a quo .

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Terbantah II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI ;**

1. Menyatakan menerima eksepsi Terbantah II seluruhnya ;
2. Menolak bantahan pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bantahan tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak bantahan pembantah untuk seluruhnya ;

hal 41 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



2. Menyatakan bantahan pembantah tidak dapat diterima ;
3. Menyatakan perbuatan terbantah II telah sah menurut hukum ;
4. Menyatakan pproses pelaksanaan lelang tanggal 03 maret 2011 yang dilaksanakan oleh terbantah II adalah sah secara hukum ;
5. Menyatakan proses pelaksanaan lelang tanggal 03 Maret 2011 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
6. Menghukum Pembantah membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara aquo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) .-

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor. 326/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 April 2016 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak Eksepsi dari Terbantah I dan Terbantah II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenag memeriksa dan mengadili perkara perdata No.326/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim ;
3. Membebaskan biaya perkara pada putusan akhir ;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor. 326/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 April 2016 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

## **DALAM KONPENSI**

### **A. DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel) ;

### **B. DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ont Vankelijke Verklaard) ;



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebanyak Rp. 521.000,- (lima ratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

## **II. DALAM REKONPENSI**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat dalam Konpensi tidak dapat diterima (Niet Ont Vankeljke Verklaard) ;
- Menghukum Penggugat Rekonpensi / Tergugat dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara sebanyak NIHIL ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan banding Nomor :326/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 Oktober 2013, yang dibuat oleh Hj.Enok Yuyu Maemunah, SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Pembantah.telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor. 326/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 April 2016 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 23 Desember 2015 dan Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 29 Desember 2015 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pembantah tidak mengajukan Memori banding ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 23 Desember 2015 dan tanggal 2 Maret 2016 telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

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

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat serta seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor. 326/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., tanggal

hal 43 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



23 April 2016 dan putusan akhir Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor. 326/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 April 2016 ternyata tidak ada hal-hal baru, yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor. 326/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 April 2016 oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi sendiri didalam memutus perkara ini pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor. 326/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 April 2016 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pembantah ada dipihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat Peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang- undang No.48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor : 49 tahun 2009 serta Pasal-pasal lain dari peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini:

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pembantah ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor. 326/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 April 2016 ;
- Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

hal 44 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI



Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Rabu** tanggal **13 Juli 2016** oleh Kami : **SUDIRMAN WP SH.**, selaku Hakim Ketua Majelis **I.NYOMAN SUTAMA, SH.MH.**, dan **PRAMODANA K.K ATMADJA, SH.M.Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 231/Per/Pdt/2016/PT.DKI. tanggal 11 April 2016 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **HEYMAN SEMBIRING,SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. I.NYOMAN SUTAMA , SH.MH

SUDIRMAN WP.SH.,

2. PRAMODANA K.K. SH.M.Hum

PANITERA PENGGANTI

HEYMAN SEMBIRING,SH.MH

Rincian biaya perkara :

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

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

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

\_\_\_\_\_  
+  
Jumlah-----Rp. 150.000,-

hal 45 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI

*Disclaimer*

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





hal 46 dari 231 hal put. No.196/PDT/2016/PT.DKI

**Disclaimer**

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