



PUTUSAN

Nomor : 18/PDT/2018/PT.BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Tjoeng Meliana, berkedudukan di BSD Blok K - 1 / 2, Sektor XII, Rt. 006 Rw. 014, Kelurahan Rawa Buntu, Kecamatan Serpong - Kabupaten Tangerang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Manahara Sitinjak, SH., Gusmawati Azwar, SH., Rizal, J. S, SH., advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum MHS Law Firm & Partners, beralamat di Pondok Indah Office Tower 3 Lt.17 Jalan Sultan Iskandar Muda, Kav. V-TA Pondok Indah-Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Juli 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Juli 2016 .
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding/semula Penggugat;

L a w a n :

1. Tan Tjio Lian, beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 736, Rt. 03 Rw. 06, Kelurahan Cicaheum, Kecamatan Kiara Condong, Bandung - Jawa Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ferry Juan, S.H., Priyagus W. Hardinugroho, SH dan Sigit Tri Waskito, SH., advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "FERRY JUAN & ASSOCIATES" beralamat di Jl. Pekayon I No. 26, Pejaten Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 115/FJ&A/X/2016 tanggal 8 Oktober 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 10 Oktober 2016.
Selanjutnya disebut sebagai Terbanding/semula Tergugat;

2. Tjiong Kwong Hwa alias Kahariandi Tjiong, dahulu beralamat di BSD Blok K-1/2, Sektor XII, RT.006 RW.014, Kelurahan Rawa Buntu, Kecamatan Serpong - Kabupaten Tangerang, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik di dalam wilayah Republik

Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



Indonesia maupun di Luar Negeri. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Davidson Simanjuntak, SH dan Juhari, SH., advokat dari Kantor Hukum Davidson Simanjuntak, SH & Rekan beralama di Jl. Kramat No.73 Lubang Buaya Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Mei 2016 ; Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I /semula Turut Tergugat I;

3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serpong, beralamat di

Ruko Golden Boulevard Blok S 52-53, Jalan Pahlawan Seribu, BSD – Tangerang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Salbiah, SH., Sigit Prasetyo Nugroho, SE.MH., Justinus Benni Indrianto, SH., Nenden Maya Rosmala Dewi, SH.MH., Ramdhan Kardimansyah, SH., Agustin Rahayu, SE., Rinto Arizandi Saputro, SH., Sri Mastuti., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Desember 2015, dan surat tugas Nomor ST-135/WKN.06/KNL.03/2016, surat kuasa substitusi tanggal 11 April 2016 kepada Theresia Lestari Indrawati, Richard Nadeak, Eka Novianti, surat kuasa substitusi tanggal 18 April 2016 kepada Eka Novianti, dan surat kuasa substitusi tanggal 10 Mei 2016 kepada Eka Novianti.

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II /semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

- I. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 18/PEN/PDT/2018/PT.BTN. tanggal 6 Februari 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
- II. Berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 679/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 28 Juni 2016, dan surat-surat lain yang berkaitan;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat dalam gugatannya tanggal 3 November 2015, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 3 November 2015 Nomor 679/Pdt.G/2015/PN.Tng dan perbaikan surat gugatan tertanggal 1 Maret 2016 mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 2 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Tergugat dan Turut Tergugat I terdapat perkara perdata yaitu:
 - Di Pengadilan Negeri Tangerang dalam Perkara Perdata dengan Nomor 115/PDT.G/2010/PN.TNG yang telah diputus pada tanggal 08 Desember 2010; dan
 - Di Pengadilan Tinggi Banten dalam Perkara Perdata dengan Nomor 4/PDT/2011/PT.BTN yang telah diputus pada tanggal 21 Juli 2011;
2. Bahwa Tergugat mengajukan Gugatan Perdata terhadap Turut Tergugat I dengan alasan Turut Tergugat I memiliki hutang bisnis atau kerja sama terhadap Tergugat yang tidak dapat dibayar sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Bisnis atau kerjasama antara Tergugat dengan Turut Tergugat I tersebut adalah merupakan hubungan bisnis pribadi antara Tergugat dengan Turut Tergugat I dan sama sekali tidak melibatkan ataumendapatkan persetujuan dari Penggugat;
3. Bahwa dalam Gugatan Perdata terhadap Turut Tergugat I, Tergugat telah mengajukan Sita Jaminan terhadap harta benda yang didalilkan sebagai milik Turut Tergugat I, Namun yang tidak disadari oleh Tergugat, ternyata sita Jaminan yang dimohonkan Tergugat dalam Gugatan Perdatanya telah mengikutsertakan harta benda milik Penggugat;
4. Bahwa dalam Perkara Perdata dengan Nomor 115/PDT.G/2010/PN.TNG yang telah diputus pada tanggal 08 Desember 2010, terdapat Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp, 1.339.025.000;
- Menyatakan Sita Jaminan (Conversatoir Beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat sah dan berharga yaitu :
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Rumah di Blok K-1/2 Sektor XII, BSD (Bumi Serpong Damai), RT.06 RW. 14, Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 3 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 7536/Desa Rawa Buntu, Gambar Situasi tanggal 06 Oktober 1997
No. 29606, luas 250 M2, Sertifikat tanggal 06 Desember 1997;

- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenai sebagai Ruko (Rumah Toko) "SAMMY BAN" di Golden Vienna BBI Sektor 12, Perumahan Kencana Loka, Blok K1 No. 2, Kelurahan Rawa Buntu, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten;
- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Ruko (Rumah Toko) Orlin Arcade J A 1. Graha Raya Bintaro, Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 03527, Surat Ukur tanggal 06 Juni 2005 No. 833/Pakujaya/2005 luas 72 M2, Sertifikat tanggal 27 Oktober 2005;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.662.000,- ;
- Menolak gugatan penggugat selebihnya;

5. Bahwa dalam tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Banten dalam Perkara Perdata dengan Nomor 41/PDT/2011/PT.BTN yang telah diputus pada tanggal 21 Juli 2011, telah diberikan Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 08 Desember 2010 Nomor 115/PDT. G/2010/PN. TNG yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,-;

6. Bahwa selanjutnya atas dasar putusan tersebut di atas, Tergugat telah mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang untuk menerbitkan surat-surat sebagai berikut:

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 12 Oktober 2010 tentang Pelaksanaan Sita Jaminan;
- Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 115/BA/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 21 Oktober 2010;
- Penetapan Nomor : 44/PEN.EKS/2014/PN.TNG Jo. No.115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 29 September 2014 tentang tegoran/aanmaning;
- Berita Acara Tegoran Nomor : 44/PEN.EKS/2014/PN.TNG Jo. No.115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 06 November 2014;

Halaman 4 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN

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

- Surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 19 Juni 2015 Nomor: W29/U4/1941/HT.04.05/VI/2015 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara No. Nomor : 44/PEN.EKS/2014/PN.TNG Jo. No. 115/PDT.G/2010/PN.TNG Jo. No. 41/PDT/2011/PT.BTN, akan dilaksanakan Lelang Eksekusi terhadap Tanah dan Bangunan pada tanggal 26 Juni 2015 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong;
- 7. Bahwa putusan dan surat-surat tersebut dirasakan sangat tidak adil bagi Penggugat, karena Tergugat telah mengikutsertakan harta benda milik Penggugat dalam perkara hutang bisnis antara Tergugat dengan Turut Tergugat I yang sama sekali tidak melibatkan Penggugat. Penggugat tidak ikut bertanggung jawab terhadap hutang yang dibuat oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat karena dibuat tanpa sepengetahuan Penggugat. Oleh karena itu Penggugat menolak dengan keras adanya sita eksekusi dan lelang eksekusi terhadap harta benda milik Penggugat.
- 8. Bahwa terlihat jelas dan terang benderang bahwa Tergugat tidak merasa dan menganggap penting Penggugat untuk dijadikan salah satu pihak terkait yang digugat Tergugat dalam gugatan No.115/Pdt.G/2010/PN.Tng.
- 9. Bahwa antara Penggugat dan Turut Tergugat I dahulu adalah suami isteri yang telah menikah pada tahun 1995 sesuai dengan Kutipan Akta Perkawinan Nomor 634/K/2002 tanggal 20 Agustus 2002 yang diterbitkan Kantor Dinas kependudukan dan Catatan Sipil Kota Bekasi;
- 10. Bahwa pada saat Tergugat mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat I, Penggugat masih terikat hubungan suami isteri dengan Turut Tergugat I. Selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat I telah bercerai pada tahun 2013 sesuai dengan Kutipan Akta Perceraian No. 3674-CR-13112013-0002 tanggal 13 November 2013 yang diterbitkan Kantor Dinas kependudukan dan Catatan Sipil Kota Tangerang Selatan;
- 11. Bahwa di dalam Amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 08 Desember 2010 Nomor 115/PDT.G/2010/PN.TNG, sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Rumah di Blok K-1/2 Sektor XII, BSD (Bumi Serpong Damai), RT.06 RW. 14, Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7536/Desa Rawa Buntu, Gambar Situasi tanggal 06 Oktober 1997 No. 29606, luas 250 M², Sertifikat tanggal 06 Desember 1997 dinyatakan sebagai milik TJIONG K WONG HWA alias KAHARIANDI TJIONG in casu Turut Tergugat I;
- 12. Bahwa padahal jika dicermati dengan seksama di dalam Sertifikat Hak

Halaman 5 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



Guna Bangunan No. 7536/Desa Rawa Buntu, Gambar Situasi tanggal 06 Oktober 1997 No. 29606, luas 250 M², Sertifikat tanggal 06 Desember 1997, maka berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 Desember 1997 Nomor 5217/4888/Serpong/1997 yang dibuat di hadapan Ny. Hamida Abdurachman, SH., PPAT di Kabupaten Tangerang, sangat jelas dan terang disebutkan nama yang berhak dan pemegang hak adalah Nona MELIANA alias TJONG MELIANA in casu Penggugat. Jadi sebidang tanah dan bangunan tersebut di atas bukanlah merupakan harta milik Turut Tergugat I;

13. Bahwa hal yang sama juga berlaku terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Ruko (Rumah Toko) Orlin Arcade JA 1. Graha Raya Bintaro, Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, yang juga tertera atas nama Nona MELIANA alias TJONG MELIANA in casu Penggugat. Jadi sebidang tanah dan bangunan tersebut di atas bukanlah merupakan harta milik Turut Tergugat I;

14. Bahwa dengan demikian harta benda yang diajukan sita jaminan oleh Tergugat dalam Gugatan No. 115/PDT.G/2010/PN.TNG tersebut adalah masih merupakan harta bersama antara Penggugat dan Turut Tergugat I, yaitu sebagai berikut :

- sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Rumah di Blok K-1/2 Sektor XII, BSD (Bumi Serpong Damai), RT.06 RW. 14, Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7536/Desa Rawa Buntu, Gambar Situasi tanggal 06 Oktober 1997 No. 29606, luas 250 M², Sertifikat tanggal 06 Desember 1997 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok K-1/3
Sebelah Timur : Perumahan
Sebelah Selatan : Tanah Kosong
Sebelah Barat : Jalan

- sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Ruko (Rumah Toko) "SAMMY BAN" di Goiden Vienna BBI Sektor 12, Perumahan Kencana Loka, Blok K1 No, 2, Kelurahan Rawa Buntu, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Ruko No. 3
Sebelah Timur : Ruko Blok BA.37



Sebelah Selatan : Halaman

Sebelah Barat : Halaman

- Bahwa sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Ruko (Rumah Toko) Orlin Arcade 3A 1. Graha Raya Bintaro, Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 03527, Surat Ukur tanggal 06 Juni 2005 No. 833/Pakujaya/2005 luas 72 M², Sertifikat tanggal 27 Oktober 2005 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Halaman

Sebelah Timur : Perumahan

Sebelah Selatan : Ruko Blok JA No.2

Sebelah Barat : Halaman

15. Bahwa menurut Pasal 35 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan disebutkan "*Harta Benda yang diperoleh selama masa perkawinan adalah merupakan Harta Bersama*". Dengan demikian penyitaan terhadap harta benda Tergugat I adalah tidak tepat dan keliru dikarenakan setidaknya setengah dari harta benda tersebut adalah merupakan milik dari Penggugat;
16. Bahwa di samping itu, antara Penggugat dan Tergugat I telah dibuat Surat Kesepakatan tertanggal 09 April 2010 tentang Pembagian Harta Bersama dimana telah dilakukan kesepakatan sebagai berikut : "*Sebidang tanah dan bangunan berupa Rumah dan Ruko atas nama Tjoeng Meliana menjadi Hak Tjoeng Meliana in casu Penggugat dan sebidang tanah bangunan berupa Ruko atas nama Kahariandi Tjiong menjadi hak Kahariandi Tjiong in casu Tergugat I*"
17. Bahwa cukup jelas seluruh niat dan tindakan Tergugat yang telah mengikutsertakan harta benda milik atas nama Penggugat adalah merupakan itikad buruk dan tindakan melawan hukum sehingga oleh karenanya penetapan sita jaminan terhadap 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan oleh Pengadilan harus dinyatakan batal;
18. Bahwa tindakan Tergugat untuk memblokir Sertipikat atas nama Penggugat adalah sebuah tindakan sewenang-wenang dan melawan hukum oleh karenanya pemblokiran sepihak oleh Tergugat tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;
19. Bahwa selanjutnya, Turut Tergugat II telah melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap tanah dan bangunan pada tanggal 26 Juni 2015 berdasarkan Surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 19 Juni 2015 Nomor : W29/U4/1941/HT.04.05/vi/2015 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan

Halaman 7 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Eksekusi Perkara Nomor : 44/Pen.Eks/2014/PN.Tng Jo. No.115/Pdt.g/2010/PN.Tng Jo No.41/Pdt/2011/PN.Btn;

20. Bahwa oleh karena itu, pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan termasuk dan tidak terbatas pada pelaksanaan lelang eksekusi dan atau pengalihan objek lelang eksekusi oleh Turut Tergugat II beserta turutannya juga harus dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;

21. Bahwa untuk menjamin agar 3 bidang Tanah dan Bangunan tersebut diatas tidak di jual atau dialihkan serta dijadikan obyek lelang eksekusi, maka Penggugat mohon agar dilakukan Sita Jaminan (Revindicatoir Beslag) atas obyek lelang eksekusi atau obyek sengketa berupa :

- sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Rumah di Blok K-1/2 Sektor XII, BSD (Bumi Serpong Damai), RT.06 RW. 14, Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7536/Desa Rawa Buntu, Gambar Situasi tanggal 06 Oktober 1997 No. 29606, luas 250 M², Sertifikat tanggal 06 Desember 1997 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok K-1/3

Sebelah Timur : Perumahan

Sebelah Selatan : Tanah Kosong

Sebelah Barat : Jalan

- sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Ruko (Rumah Toko) "SAMMY BAN" di Golden Vienna BBI Sektor 12, Perumahan Kencana Loka, Biok K1 No. 2, Kelurahan Rawa Buntu, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Ruko No. 3

Sebelah Timur : Ruko Blok BA.37

Sebelah Selatan : Halaman

Sebelah Barat : Halaman

- Bahwa sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Ruko (Rumah Toko) Orlin Arcade 3A 1. Graha Raya Bintaro, Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 03527, Surat Ukur tanggal 06 Juni 2005 No. 833/Pakujaya/2005 luas 72 M², Sertifikat tanggal 27 Oktober 2005 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Halaman

Halaman 8 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Perumahan

Sebelah Selatan : Ruko Blok JA No.2

Sebelah Barat : Halaman

22. Bahwa untuk menghindarkan kerugian lebih lanjut dari pelaksanaan Lelang Eksekusi yang telah berjalan, maka Penggugat mohon agar seluruh proses lebih lanjut terhadap Lelang Eksekusi termasuk dan tidak terbatas pada pelaksanaan Eksekusi Lelang dan atau pengalihan Obyek Lelang Eksekusi sesuai Surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 19 Juni 2015 Nomor : W29/U4/1941/HT.04.05/VI/2015 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi harus ditunda hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar berkenan memberikan Amar Putusan sebagai berikut ;

DALAM PROVISI

- Menetapkan hukum untuk menunda seluruh proses lebih lanjut terhadap terhadap Lelang Eksekusi termasuk dan tidak terbatas pada pelaksanaan Eksekusi Lelang dan atau pengalihan Obyek Lelang Eksekusi sesuai Surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 19 Juni 2015 Nomor : W29/U4/1941/HT.04.05/VI/2015 PerihalPemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini,

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan tindakan melawan hukum;
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat-Surat berikut ini :
 - Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 12 Oktober 2010 tentang Pelaksanaan Sita Jaminan;
 - Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 115/BA/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 21 Oktober 2010;
 - Surat Penetapan Nomor : 44/PEN.EKS/2014/PN.TNG Jo, No, 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 29 September 2014 tentang tegoran/aanmaning;
 - Berita Acara Tegoran Nomor : 44/PEN.EKS/2014/PN.TNG Jo. No.

Halaman 9 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN

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

115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 06 November 2014;

- Surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 19 Juni 2015 Nomor ; W29/U4/1941/HT.04.05/VI/2015 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara No. Nomor 44/PEN.EKS/2014/PN.TNG 3o. No, 115/PDT.G/2010/PN.TNG Jo, No. 41/PDT/2011/PT.BTN, akan dilaksanakan Lelang Eksekusi terhadap Tanah dan Bangunan pada tanggal 26 Juni 2015 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong;
- 4. Menyatakan sebagai harta bersama antara Penggugat dan TurutTergugat I, yaitu sebagai berikut:
 - sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Rumah di Blok K-1/2 Sektor XII, BSD (Bumi Serpong Damai), RT.06 RW, 14, Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7536/Desa Rawa Buntu, Gambar Situasi tanggal 06 Oktober 1997 No, 29606, luas 250 M², Sertifikat tanggal 06 Desember 1997 dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Rumah Blok K-1/3
Sebelah Timur : Perumahan
Sebelah Selatan : Tanah Kosong
Sebelah Barat : Jalan
 - sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenai sebagai Ruko (Rumah Toko) "SAMMY BAN" di Goiden Vienna BBI Sektor 12, Perumahan Kencana Loka, Blok K1 No, 2, Kelurahan Rawa Buntu, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Ruko No. 3
Sebelah Timur : Ruko Blok BA.37
Sebelah Selatan : Halaman
Sebelah Barat : Halaman
 - sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Ruko (Rumah Toko) Orlin Arcade JA 1. Graha Raya Bintaro, Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 03527, Surat Ukur tanggal 06 Juni 2005 No. 833/Pakujaya/2005 luas 72 M², Sertifikat tanggal 27 Oktober 2005 dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 10 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



Sebelah Utara : Halaman
Sebelah Timur : Perumahan
Sebelah Selatan : Ruko Blok JA No.2
Sebelah Barat : Halaman

5. Menyatakan bahwa pemblokiran terhadap tanah dan bangunan atas nama Penggugat batal demi hukum;
6. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Revindatoir Beslag*) atas Obyek Lelang Eksekusi atau Obyek Sengketa;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;
8. Menyatakan keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat Verzet, Banding, maupun Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*).
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding/semula Penggugat tersebut Terbanding/semula Tergugat telah mengajukan jawaban gugatan yang mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

DALAMKONPENSI

DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK SEMPURNA DAN CACAT FORMAL:

- Eksepsi Gugatan, PENGGUGAT salah menuliskan nama TERGUGAT :

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dali-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa PENGUGAT dalam surat gugatan tertanggal 03 November 2015 maupun surat gugatan perbaikan tanggal 01 Maret 2016, salah dalam menulis nama TERGUGAT yaitu tertulis "TAN TJIO LIAN", padahal nama yang sebenarnya adalah "TAN TJIO LIANG**" (atau kurang huruf "G"); Penulisan nama harus benar tidak boleh kurang satu hurufpun atau salah dalam penempatan huruf karena akan menjadi tidak sempurna; Dikalangan etnis Tiong Hoa suatu nama mempunyai arti, sehingga kurang satu huruf akan menjadikan arti yang berbeda; Dengan demikian arti "LIAN" dengan "LIANG**" adalah sangat berbeda;



- Eksepsi gugatan, surat gugatan bermeterai tetapi pada meterai tempel tidak dibubuhi tulisan, angka tanggal, bulan dan tahun :
- 3. Bahwa surat gugatan PENGGUGAT tertanggal 03 Nopember 2015 telah dibubuhi meterai tempel senilai 6000 rupiah akan tetapi pada meterai tidak ditulis angka tanggal, bulan dan tahun, sehingga hal ini tidak sesuai dengan peraturan dalam Pasal 7 ayat (5) UU No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai;
- 4. Bahwa ketentuan mengenai tata cara pembubuhan meterai diatur dalam Pasal 7 ayat (5) UU No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai disebutkan bahwa pembubuhan tanda tangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau sejenis dengan itu, sehingga sebagian tanda tangan ada diatas kertas dan sebagian lagi di- atas meterai tempel. Jika ketentuan ini tidak dilakukan, maka menurut UU tersebut surat pejianjian/ dokumen tersebut dianggap tidak bermeterai;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Surat Gugatan tidak sempurna dan cacat secara yuridis formal, maka gugatan untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

- Eksepsi gugatan. PENGGUGAT melakukan perbaikan yang menyalahi Hukum Acara Perdata :
- 5. Bahwa PENGGUGAT telah memasukkan surat gugatan tertanggal 03 November 2015, dan PENGGUGAT telah melakukan perbaikan surat gugatan tertanggal 01 Maret 2016 (dalam surat gugatan tercantum tahun 2015); Pada surat gugatan tertanggal 03 November 2015 dalam petitum terdiri dari 8 (delapan) butir, namun dalam surat gugatan perbaikan petitum gugatan menjadi 9 (sembilan) butir; Hal ini sudah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata, karena PENGGUGAT dengan menambahkan pokok perkara yaitu pada pointer 5 (lima) yang berbunyi 5. "Menyatakan bahwa pemblokiran terhadap tanah dan bangunan atas nama Penggugat batal demi hukum"; Hal ini TERGUGAT sangat keberatan;
- Gugatan kabur dan tidak jelas fobscur libell :
- 6. Bahwa Gugatan PENGGUGAT dalam dalil-dalil dalam posita tidak sesuai dan tidak sinkron dengan petitum gugatan, hal-hal yang disebutkan dalam petitum tidak diuraikan secara rinci dan jelas dalam posita gugatan, sehingga gugatan menjadi Kabur (obscur libell);
- 7. Bahwa gugatan dengan title "Gugatan Pembatalan Eksekusi", PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT telah melakukan tindakan melawan hukum, akan tetapi PENGGUGAT tidak menguraikan secara rinci dan jelas unsur - unsur dari suatu perbuatan melawan hukum itu sendiri, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata.

Halaman 12 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



8. Bahwa gugatan PENGGUGAT yang memohonkan pembatalan Surat-surat Penetapan tentang Pelaksanaan Sita Jaminan, tentang Tegoran/ Aan- maning, Lelang Eksekusi, lazimnya di lakukan dengan cara pertawanan (verzet) atau Bantahan bukan bentuk surat gugatan; Bahwa TERGUGAT beserta TURUT TERGUGAT II adalah menjalankan/ melaksanakan produk hukum, yaitu Penetapan Pengadilan Negeri Tangerang, yang harus diatati oleh pihak-pihak terkait; Bukan sebaliknya telah melakukan perbuatan melawan hukum, jika menjalankan putusan dan penetapan Pengadilan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, lalu dimana makna dari "Kepastian Hukum?" Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT salah arah maka dengan demikian gugatan PENGGUGAT telah salah arah dan harus dinyatakan untuk ditolak seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Surat Gugatan yang diperbaiki dengan menambah petitum dan Surat Gugatan kabur dan tidak jelas (ob- scuur libel), maka gugatan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dengan demikian, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya; Dan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil dan hal-hal lain yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatannya ini, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya;
2. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan dalam Eksepsi sepanjang masuk dalam pokok perkara, mohon dipertimbangkan sebagai materi dalam pokok perkara;
3. Bahwa menanggapi posita gutan pointer l(satu), 4(empat) dan 5 (lima) Surat Gugatan, memang benar antara TERGUGAT dan TURUT TER- GUGAT terdapat perkara perdata di Pengadilan Negeri Tangerang dan perkara di Pengadilan Tinggi Banten yang telah berkekuatan hukum tetap (BHT) yaitu :
 - Perkara Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 115/Pdt.G/ 2010/PN.Trng., tanggal 08 Desember 2010, yang amanya berbunyi :

"MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian; Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.339.025.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh Sembilan Juta dua puluh lima ribu rupiah);
- Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat sah dan berharga yaitu:
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Rumah di Blok K-1/2 Sektor XII, BSD (Bumi Serpong Damai), RT. 06 RW. 14, Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 29606, luas 250 M2, Sertipikat tanggal 06 Desember 1997;
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Ruko (Rumah Toko) "SAMMY BAN" di Golden Vienna BBI Sektor 12, Pemahan Kencana Loka, Blok K1 No. 2, Kelurahan Rawa Buntu, Kecamatan Serpong Utara, kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Ruko (Rumah Toko) Orin Arcade JA 1. Graha Raya Bintaro, Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03527, Surat Ukur tanggal 06 Juni 2005 No. 833/PakuJaya/2005 luas 72 M2, Sertipikat tanggal 27 Oktober 2005;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.652.000,- (tiga juta enam ratus lima puluh dua ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Bahwa Pengadilan Tinggi Banten menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut.

- Perkara Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 41/PDT/2011/PT.BTN., tanggal 21 Juli 2011 yang amarnya berbunyi :

MENGADILI;

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 08 Desember 2010 Nomor 115/Pdt.G/2010/PN. Tng., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);"

4. Bahwa menanggapi posita gugatan pointer 2 (dua), pointer 3 (tiga), pointer 8 (delapan) dan 9 (sembilan) dan pointer 10 (sepuluh) Surat Gugatan, adalah sebagai berikut : - Dalam pergaulan masyarakat maupun pada pergaulan

Halaman 14 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN

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)



hubungan bisnis, bahwa hutang harus dibayar; - Bahwa antra PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I adalah merupakan istri dan suami adalah bukan urusan TERGUGAT termasuk dalam pengelolaan harta kekayaannya;

Pada waktu TERGUGAT melakukan hubungan bisnis PENGGUGAT dengan TERGUGAT I mengelola dan mengurus usaha jual beli ban mobil, PENGGUGAT menunggu tokonya, melayani pembeli, melayani orang-orang yang menagih;

Dengan dalil bahwa bahwa TURUT TERGUGAT I tidak melibatkan atau mendapatkan persetujuan dari PEN- GUGAT adalah dalil yang mengada-ada atau etiket buruk dari PENGGUGAT ingin menghindari tagihan suaminya atau lepas tangan sebagai istri TURUT TERGUGAT I; Bahwa Pengadilan Negeri Tangerang telah menyita aset-aset milik atau yang dikuasai oleh TURUT TERGUGAT I adalah telah berkekuatan hukum tetap (BHT) yang merupakan produk hukum yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh pihak terkait dalam hal ini termasuk TERGUGAT;

Bahwa pada saat itu, PENGGUGAT mengetahui jika TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I berperkara di Pengadilan Negeri Tangerang, dan merupakan hak dari PENGGUGAT untuk menentukan siap- siapa yang akan dijadikan TERGUGAT; Mengapa pada saat perkara berlangsung PENGGUGAT tidak masuk sebagai TERGUGAT INTERVENSI (intervient) ? Jika ingin memperjuangkan hak-haknya. TERGUGAT tidak akan mencampuri urusan rumah tangganya, baik telah melakukan perkawinan secara sah ataupun telah melakukan perceraian, itu adalah hak dari PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I;

Bahwa gugatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT dalam perkara a quo hanyalah merupakan akal-akalan, dengan etiket buruk ingin menghindari kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh suaminya (TURUT TERGUGAT I);

5. Bahwa benar oleh Pengadilan Negeri Tangerang dalam rangka menindaklanjuti putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 115/Pdt.G/ 2010/PN.Tng., tanggal 08 Desember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 41/PDT/2011/ PT.BTN, tanggal 21 Juli 2011; yang sebelumnya telah pula diterbitkan Penetapan Hakim Ketua Majelis Hakim Nomor : 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 12 Oktober 2010 tentang Pelaksanaan Sita Jaminan Jo. Berita Acara Sita jaminan Nomor : 115/BA/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 21 Oktober 2010, selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Tangerang dengan telah berbuat adil, bijaksana dan seksama telah menerbitkan surat - surat, sebagai berikut

- Penetapan Nomor : 44/PEN.EKS/2014/PN.TNG Jo. No. 115/PDT.G/2010/ PN.TNG tanggal 29 September 2014 tentang tegoran / aan- maning;
- Berita Acara Tegoran Nomor : 44/PEN.EKS/2014/PN.TNG Jo.No. 115/ PDT.G/2010/PN.TNG., tanggal 06 November 2014;
- Surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 19 Juni 2015 Nomor :

Halaman 15 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



W29/U4/ 1941/HT.04.05/VI2015 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara Nomor : 44/PEN.EKS/ 2Q14/PN.TNG Jo. No. 115/PDT.G/2010/PN.TNG Jo no. 41/PDT/ 2011 /PT.BTN, akan dilaksanakan Lelang Eksekusi terhadap Tanah dan Bangunan pada tanggal 26 Juni 2015 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong;

6. Bahwa menanggapi posita gugatan pointer 7(tujuh), yang menolak dengan keras adanya sita eksekusi dan lelang eksekusi adalah justru bertentangan dengan hukum karena Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 12 Oktober 2010 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 41/PDT/2011/ PT.BTN, tanggal 21 Juli 2011, telah berkekuatan hukum tetap (BHT) telah menjadi produk hukum yang harus dilaksanakan oleh pihak terkait tak terkecuali oleh Ketua Pengadilan Negeri Tangerang;
7. Bahwa menanggapi posita gugatan pointer 11 (sebelas) dan 12 (dua belas) dan pointer 16 (enam belas), bahwa antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I adalah semula berstatus sebagai istri dan suami dimana sebagai seorang istri selayaknya bertanggung jawab terhadap hutang-hutang yang dibuat oleh suaminya. Kecuali PENGGUGAT dapat menunjukkan Surat Perjanjian Notariil yang menyatakan pemisahan harta kekayaan antara suami-istri yang dibuat sebelum Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 12 Oktober 2010 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 41/PDT/2011/ PT.BTN, tanggal 21 Juli 2011, yang telah berkekuatan hukum tetap dan diajukan sebagai bukti didalam persidangan perkara tersebut;
8. Bahwa menanggapi posita gugatan pointer 13 (sebelas), pointer 14 (empat belas) dan 15 (lima belas belas), bahwa dalam proses persidangan perkara Pengadilan Negeri Tangerang Nomor :115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 12 Oktober 2010 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 41/PDT/2011/ PT.BTN, tanggal 21 Juli 2011 antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I pada saat itu, oleh TERGUGAT I tidak pernah diungkapkan atau didalilkan, bahkan secara tidak langsung adalah merupakan harta yang dimiliki atau dikuasi oleh TURUT TERGUGAT I, bahkan dalam jawabanya harta-harta tersebut dijaminakan di BANK MANDIRI dimana system dan prosedur penjaminan adalah seorang suami mendapat persetujuan dari istrinya dan/atau sebaliknya;
9. Bahwa menanggapi posita pointer 16 (enam belas) yang menyatakan bahwa antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I telah membuat Surat Kesepakatan tertanggal 09 April 2010 tentang Pembagian Harta Bersama sedangkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 23 Maret 2010 Nomor : 115/Per/Pdt.G/2010/PN.TNG tentang penunjukan Majelis Hakim

Halaman 16 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



yang mengadili perkara gugatan antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I pada waktu itu, sehingga sudah dapat diperkirakan bahwa surat tersebut setelah perkara diproses di Pengadilan Negeri Tangerang dan Surat Kesepakatan tertanggal 09 April 2010 tentang Pembagian Harta Bersama untuk menghindari kewajiban PENGGUGAT sebagai isteri; Dan sangat aneh surat tersebut tidak diajukan sebagai bukti dalam perkara suaminya; TERGUGAT mensomir apabila surat tersebut tidak benar dan dibuat dengan memberi tanggal mundur, tidak menutup kemungkinan bahwa TERGUGAT akan menempuh jalur hukum pidana dengan melaporkan kepada pihak Kepolisian atas dugaan membuat surat palsu atau yang dipalsukan;

10. Bahwa menanggapi posita gugatan pointer 17 (tujuh belas) dan pointer 18 (delapan belas) yang mendalilkan bahwa TERGUGAT telah melawan hukum adalah tidak benar dan merupakan dalil yang mengada-ada; PENGGUGAT tidak secara jelas dan rinci mendalilkan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, tidak menjelaskan secara rinci unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum itu sendiri; Pemblokiran sertifikat adalah konsekwensi hukum toeh, terhadap harta tersebut telah diletakkan sita jaminan;

Bahwa fakta hukum apa yang diajukan dan dimohonkan dalam gugatan oleh TERGUGAT (dahulu sebagai PENGGUGAT terhadap suami PENGGUGAT) TELAH DIKABULKAN OLEH MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARANYA; dengan putusan dan penetapan yang didahului kalimat "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"; Majelis Hakim dan/atau Ketua Pengadilan Negeri Tangerang telah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya secara benar, bijaksana, cermat dan berkeadilan;

Pihak TERGUGAT yang menindakanjuti putusan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 12 Oktober 2010 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 41/PDT/2011/ PT.BTN, tanggal 21 Juli 2011 bersama TURUT TERGUGAT II (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SERPONG) adalah tindakan MELAKSANAKAN HUKUM yang berarti BUKAN MELAWAN HUKUM akan tetapi justru melaksanakan kewajiban hukum itu sendiri;

11. Bahwa menanggapi posita gugatan pointer 19 (sembilan belas) dan pointer 20 (dua puluh), pihak TURUT TERGUGAT II (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SERPONG) yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap harta kekayaan yang tercantum dalam amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 12 Oktober 2010 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 41/PDT/2011/ PT.BTN, tanggal 21 Juli 2011, berikut penetapan-penetapan dan Surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang

Halaman 17 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



tanggal 19 Juni 2015 Nomor : W29/U4/1941/HT.04.05/VI/2015 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara Nomor : 44/PEN.EKS/2014/PN.TNG Jo. No. 115/ PDT.G/2010/PN.TNG Jo No. 41/PDT/2011/PT.BTN, akan dilaksanakan Lelang Eksekusi terhadap Tanah dan Bangunan pada tanggal 26 Juni 2015 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong adalah MENJALANKAN / MELAKSANAKAN HUKUM itu sendiri, sehingga permohonan dari PENGGUGAT harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

12. Bahwa menanggapi posita gugatan pointer 21 (dua puluh satu) dan pointer 22 (dua puluh dua) yang dimohonkan oleh PENGGUGAT agar meletakkan Sita Jaminan (Revindicoir Beslag) atas obyek lelang eksekusi, adalah tidak berdasarkan hukum maka haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima; Bahwa dalam PROVISI pihak PENGGUGAT mohon agar proses Lelang Eksekusi harus ditunda adalah tidak berdasar hukum, maka haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
13. Bahwa fakta hukum 3 (tiga) harta kekayaan yang telah disita dan akan dilelang tersebut sekarang telah bernilai harga lelang kurang lebih Rp. 5.500.000.000,- (Lima milyar lima ratus juta rupiah) apabila dilaksanakan lelang maka jika dikurangkan pembayaran pada TERGUGAT sebesar Rp. 1.339.025.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta dua puluh lima ribu rupiah), masih sisa kurang lebih = Rp. 4.160.975.000,- (Empat milyar seratus eram puluh jutasembilan ratus tujuh puluh juta), maka sisa kelebihan lelang yang akan diterima oleh Termohon Lelang, maka masalah mencukupi untuk bagian separoh dari harta jatahnya PENGGUGAT dan menjadi urusan antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I sebagai mantan suaminya;
14. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT selebihnya karena terbukti TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka Gugatan PENGGUGAT tersebut harus dikesampingkan dan ditolak;

DALAM REKONPENSİ

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa dalam Gugatan Rekonpensi maka PENGGUGAT asal berubah kualitasnya menjadi TERGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT asal berubah kualitasnya menjadi PENGGUGAT REKONPENSİ; Sedangkan para TURUT TERGUGAT dalam Konpensi menjadi TUTUT TERGUGAT REKONPENSİ;
2. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam Konpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonpensi yang merupakan satu kesatuan yang utuh;

Halaman 18 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONPENSI ini selayaknya dapat diterima, oleh karena telah sesuai dan sejalan dengan pasal 132 (a), 132 (b) HIR stb. 127-300 Jo. Pasal 244 - 247 B.Rv. Jo. Pasal 152 dan 158 R.Bg., selain dari pada itu Gugatan Rekonpensi ini sangat beralasan dan berhubungan erat dengan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI;
4. Bahwa masalah ini berawal dari perkara antara TERGUGAT KONPENSI (PENGGUGAT REKONPENSI) dengan TURUT TERGUGAT I KONPENSI / TURUT TERGUGAT I REKONPENSI sebagai mantan suami dari PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI, yaitu perkara yang telah mempunyai berkekuatan hukum tetap (BHT) yaitu perkara putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 115/PDT.G/2010/ PN.TNG tanggal 12 Oktober 2010 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 41/PDT/2011/ PT.BTN, tanggal 21 Juli 2011;
5. Bahwa pada saat ini sedang dilaksanakan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 115/PDT.G/2010/ PN.TNG tanggal 12 Oktober 2010 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 41/PDT/2011/ PT.BTN, tanggal 21 Juli 2011, dengan Lelang Eksekusi:
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai rumah di Blok K 1 / 2. Sektor XII-BSD (Bumi Serpong Damai RT. 06 RW. 14 Desa Rawabuntu, Kecamatan serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7536/Desa Rawa Buntu gambar situasi tanggal 06 Oktober 1997 No. 29606 luas 250 M2 Sertipikat tanggal 06 Desember 1997 (Luas tanah : 250 M2 dan luas bangunan 100 M2), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rumah Blok K-1 / 3
 - Sebelah Timur : Perumahan
 - Sebelah Selatan : Tanah Kosong
 - Sebelah Barat : Jalan
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai RUKO (Rumah Toko) " SAMMY BAN* di Golden Viena BBI Sektor 12 Perumahan Kencana Loka Blok K1 No. 2 Kelurahan Rawabuntu, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, (Luas tanah : 144 M2) dan luas bangunan : 288 M2) dengan batas - batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Ruko No. 3
 - Sebelah Timur : Ruko Blok BA. 37
 - Sebelah Selatan : Halaman
 - Sebelah Barat : Halaman

Halaman 19 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN

Disclaimer

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



- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai RUKO (Rumah Toko) Orlin Arcade JA. 1 Graha Raya Bintaro, Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong, Tangerang diuraikan dalam Sertipikat Hak guna Bangunan No. 03527, surat ukur tanggal 06 Juni 2005 No. 833/Pakujaya/2005 Sertipikat tanggal 27 Oktober 2005 (Luas Tanah : 144 M2 dan luas bangunan 288 M2), dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Halaman
Sebelah Timur : Perumahan
Sebelah Selatan : Ruko Blok JA No. 2
Sebelah Barat : Halaman

6. Bahwa harga taksiran lelang dari ketiga harta kekayaan tersebut kurang lebih sebesar Rp. 5.500.000.000,- (Lima milyar lima ratus juta rupiah); berdasarkan taksiran harga pelelangan;
7. Bahwa kewajiban hutang dari TURUT TERGUGAT I REKONPENSI kepada PENGGUGAT REKONPENSI adalah sebesar Rp. 1.339.025.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta dua puluh lima ribu rupiah);
8. Bahwa apabila terlaksana lelang, maka TURUT TERGUGAT I REKONPENSI dan/atau bersama TERGUGAT REKONPENSI masih akan memperoleh sisa uang hasil lelang sebesar kurang lebih = Rp. 4.160.975.000,- (Empat milyar seratus enam puluh juta sembilan ratus tujuh puluh juta);
9. Bahwa akibat tertunda-tundanya pelaksanaan lelang adalah karena : Pertama - .Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai RUKO (Rumah Toko) " SAMMY BAN" di Golden Viena BBI Sektor 12 Perumahan Kencana Loka Blok K1 No. 2 Kelurahan Rawabuntu, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, (Luas tanah : 144 M2) dan luas bangunan : 288 M2) dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Ruko No. 3
Sebelah Timur : Ruko Blok BA. 37
Sebelah Selatan : Halaman

Sebelah Barat : Halaman; Telah dipindahtangankan / dialihkan kepada pihak lain dan telah dihuni oleh pihak lain yang mengatakan telah membeli dari TURUT TERGUGAT I REKONPENSI; Bahwa pengalihan harta kekayaan tersebut tidak terlepas dari persetujuan dari TERGUGAT REKONPENSI; Kedua: adanya gugatan dalam perkara a quo yang diajukan oleh TERGUGAT REKONPENSI, sehingga hal ini sangat merugikan pihak PENGGUGAT REKONPENSI, baik kerugian tenaga, biaya dan kesempatan untuk memperoleh pengembalian uang yang menjadi haknya melalui pelelangan secara umum;



10. Bahwa dengan demikian maka TERGUGAT REKONPENSİ beserta TURUT TERGUGAT I REKONPENSİ nyata - nyata telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad); yang merugikan PENGGUGAT REKONPENSİ; yang harus dihukum dengan memberikan ganti kerugian;
11. Bahwa dahulu Pengadilan menafsirkan yang dimaksud "Perbuatan Melawan Hukum" hanya sebagai pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), tetapi sesudah tahun 1919 telah terjadi perkembangan memberi pengertian dalam arti luas yaitu memberi pengertian bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepatantasan dalam pergaulan hidup masyarakat yang dapat menimbulkan suatu kerugian (kasus Ardenbounn versus cohen Hoge Raad Negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919).

Dengan demikian juga di Indonesia, dari pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas tersebut mencakup salah satu perbuatan- perbuatan sebagai berikut, yaitu :

"Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain" (inbrech op eens onders recht) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh pasal 1365 KUH Perdata; Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk hak-hak sebagai berikut:

- Hak - hak Pribadi;
- Hak - hak Kekayaan;
- Hak - hak Kebebasan;
- Hak atas kehormatan dan nama baik;

(Dikutip dari buku : Dr. Munir Fuady, SH.MH,LLM, bejudul: Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer);

12. Bahwa fakta hukum dalam perkara a quo PENGGUGAT REKONPENSİ harus bolak-balik dari Bandung ke Tangerang dan menunjuk Pengacara untuk menangani perkaranya, dimana PENGGUGAT REKONPENSİ harus mengeluarkan sejumlah uang yang merupakan kerugian materiil:

- Biaya transportasi / akomodasi selama mengurus perkara = Rp. 100.000.000,-
- Biaya honorarium pengacara = Rp. 150.000.000,-+
- Total----- = Rp. 250.000.000,-
- Selain Kerugian materiil tersebut PENGGUGAT REKONPENSİ juga telah mengalami kerugian immaterial karena fikiran dan kesempatan yang tersita yang tidak dapat dinilai dengan uang namun dapat diperhitungkan sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang harus ditanggung

Halaman 21 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



dan dibayar secara tanggung renteng oleh TERGUGAT REKONPENSI bersama TURUT TERGUGAT I REKONPENSI;

Sehingga total kerugian yang harus dibayar kepada PENGGUGAT REKONPENSI oleh TERGUGAT REKONPENSI adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah);

13. Bahwa karena TERGUGAT REKONPENSI telah dapat dikwalifikasikan melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum maka wajib membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) yang dipotongkan dari uang hasil lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT II REKONPENSI;
14. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT REKONPENSI memenuhi isi putusan perkara ini, mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengenakan uang paksa (dwangsom) kepada TERGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari, apabila TERGUGAT REKONPENSI lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;
15. Bahwa agar tuntutan PENGGUGAT REKONPENSI tidak menjadi illusoir kelak karena adanya kekhawatiran kepada TERGUGAT REKONPENSI akan menghindar dari kewajibannya, maka mohon agar diperintahkan atau menghukum kepada TERGUGAT REKONPENSI melalui TURUT TERGUGAT II REKONPENSI menyerahkan uang hasil lelang selain kewajiban sebesar Rp. 1.339.025.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta dua puluh lima ribu rupiah) ditambah dengan uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) = Rp. 2.339.025.000,- (Dua milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta dua puluh lima ribu rupiah) kepada PENGGUGAT REKONPENSI;
16. Bahwa gugatan rekonsensi PENGGUGAT REKONPENSI didasari bukti- bukti yang otentik dan dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan kebenaran, mohon kiranya Pengadilan Negeri Tangerang berkenan menjatuhkan putusan serta merta (uit voerbaar bij vooraad), meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun Kasasi dari TERGUGAT REKONPENSI dan/atau TURUT TERGUGAT I REKONPENSI;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

- Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, maka mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan dengan amar sebagai berikut :



MENGADILI:

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT KONPENSI;

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi dari PENGGUGAT KONPENSI;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGGUGAT KONPENSI seluruhnya atau setidaknya sebagian gugatan tidak dapat diterima;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum surat-surat:
 - Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Hakim Nomor : 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 12 Oktober 2010 tentang Pelaksanaan Sita Jaminan;
 - Berita Acara Sita jaminan Nomor : 115/BA/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 21 Oktober 2010 Penetapan Hakim Ketua Majelis
 - Surat Penetapan Nomor : 44/PEN.EKS/2014/PN.TNG Jo. No. 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 29 September 2014 tentang tegoran /aanmaring;
 - Berita Acara Tegoran Nomor : 44/PEN.EKS/2014/PN.TNG Jo. No.115/PDT.G/2010/PN.TNG., tanggal 06 November 2014;
 - Surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 19 Juni 2015 Nomor : W29/U4/1941/HT.04.05/V/2015 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara Nomor : 44/PEN.EKS/ 2014/PN.TNG Jo. No. 115/PDT.G/2010/PN.TNG Jo no. 41/PDT/ 2011/PT.BTN, akan dilaksanakan Lelang Eksekusi terhadap Tanah dan Bangunan pada tanggal 26 Juni 2015 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong;
- Menyatakan memerintakan agar TURUT TERGUGAT II melaksanakan pelelangan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Menghukum TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tunduk pada keputusan ini;

DALAM REKONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi PENGUGAT REKONPENSI seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) dan merugikan PENGGUGAT REKONPENSI;
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI membayar kerugian kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) yang dipotongkan dari uang hasil lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT II REKONPENSI;

Halaman 23 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



4. Menghukum kepada TURUT TERGUGAT II REKONPENSI untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT REKONPENSI uang sejumlah = Rp.2.339.025.000,- (Dua milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta dua puluh lima ribu rupiah), yang terdiri dari uang sebesar Rp. 1.339.025.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta dua puluh lima ribu rupiah) dari hak PENGGUGAT REKONPENSI dari hasil lelang dan uang = Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari kewajiban pihak TERGUGAT REKONPENSI dalam perkara a quo;
5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT REKONPENSI sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari, apabila TERGUGAT REKONPENSI lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, secara serta merta (uit voerbaar bij vooraad), meskipun ada upaya hukum vernet, banding maupun Kasasi dari TERGUGAT REKONPENSI;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI:

- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT KOMPENSI / TERGUGAT REKONPENSI.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil - adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II juga memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Turut Tergugat II untuk dikeluarkan sebagai Pihak
 - 2.1 Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat didasarkan atas hutang bisnis atau kerjasama antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, dimana Turut Tergugat I tidak dapat membayar sesuai dengan waktu yang telah disepakati.
 - 2.2 Bahwa terhadap permasalahan antara Tergugat dengan Turut Tergugat I terdapat Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Tangerang dalam Perkara Perdata Nomor 115/PDT.G/2010/PN.TNG yang telah diputus pada tanggal 08 Desember 2010 dan di Pengadilan Tinggi Banten dalam Perkara Perdata dengan Nomor 41/PDT/2011/PT.BTN yang telah diputus pada tanggal 21 Juli 2011.
 - 2.3 Bahwa kemudian terhadap Putusan Perkara Perdata Nomor

Halaman 24 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

115/PDT.G/2010/PN.TNG yang telah diputus pada tanggal 08 Desember 2010 dan di Pengadilan Tinggi Banten dalam Perkara Perdata dengan Nomor 41/PDT/2011/PT.BTN yang telah diputus pada tanggal 21 Juli 2011, Tergugat telah mengajukan Sita Jaminan terhadap harta benda yang didalilkan sebagai milik Turut Tergugat I, namun mengikutsertakan harta benda milik Penggugat.

2.4 Bahwa dikarenakan yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah di putus pada Perkara Perdata Nomor 115/PDT.G/2010/PN.TNG pada tanggal 08 Desember 2010 dan di Pengadilan Tinggi Banten dalam Perkara Perdata dengan Nomor 41/PDT/2011/PT.BTN yang telah diputus pada tanggal 21 Juli 2011, maka adalah sangat tidak tepat dan keliru apabila Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat II (in casu KPKNL Serpong) dalam Gugatannya, karena Turut Tergugat II tidak terkait sama sekali dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat maupun Turut Tergugat I. Dengan demikian sudah sepatutnya apabila Turut Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam gugatan a quo.

Berdasarkan seluruh uraian Turut Tergugat II diatas, jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat memenuhi unsur-unsur Eksepsi sebagaimana yang Turut Tergugat II uraikan. Oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan terlebih dahulu memutuskan dan menerima eksepsi Tergugat II seluruhnya dan atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

DALAM PROVISI

Bahwa dalil tuntutan provisionil dalam gugatan Penggugat yang berbunyi "untuk menghindari kerugian lebih lanjut dari pelaksanaan Lelang Eksekusi dalam rencana dan atau akan dijalankan, maka Penggugat mohon agar seluruh proses lebih lanjut terhadap Lelang Eksekusi termasuk dan tidak terbatas pada pelaksanaan Eksekusi Lelang dan atau pengalihan Obyek Lelang Eksekusi sesuai Surat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 19 Juni 2015 Nomor : W29/U4/1941/HT.04.05/VI/2015 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi harus ditunda hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini" harus ditolak atau dikesampingkan, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil dengan tegas menyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai penetapan,

Halaman 25 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN

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)



sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian kepada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karena itu pelaksanaan tuntutan provisional serta merta tanpa disertai jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa tidak boleh dilaksanakan.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas;
2. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Turut Tergugat II akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, "Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai jenis lelangnya.", maka pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat II harus didasarkan pada adanya permohonan dalam hal ini Pengadilan Negeri Kias IA Khusus Tangerang selaku penjual;
4. Bahwa berdasarkan permohonan dari Pengadilan Negeri Kias IA Khusus Tangerang selaku Penjual sesuai surat Nomor W29.DE.HT.0407/1136/IV/2015 tanggal 07 April 2015 perihal Mohonbantuan untuk menentukan hari, tanggal serta waktu lelang Eksekusi, dan permohonan lelang yang diajukan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang merupakan Lelang Eksekusi Pengadilan sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 angka 2 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Dokumen persyaratan Lelang Eksekusi Pengadilan terdiri dari:
 - a) salinan/fotokopi putusan dan/atau penetapan pengadilan;
 - b) salinan/fotokopi penetapan aanmaning/Teguran kepada tereksekusi dari ketua pengadilan;
 - c) salinan/fotokopi penetapan sita oleh ketua pengadilan;

Halaman 26 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



- d) salinan/fotokopi Berita Acara Sita;
- e) salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban terkesekusi yang harus dipenuhi, kecuali untuk eksekusi pem, bagian harta gono-gini;
- f) salinan/fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang kepada termohon eksekusi; Terkait hal tersebut Pengadilan Negeri Kias IA Khusus Tangerang telah melampirkan dokumen persyaratan lelang secara lengkap, yaitu :
- a) fotokopi putusan Perkara Perdata Nomor 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 08 Desember 2010 dan Perkara Perdata Nomor 41/PDT/2011/PT.BTN tanggal 21 Juli 2011;
- b) fotokopi penetapan aanmaningAeguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 44/PEN.EKS/2014/PN.TNG.Jo.No,115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 29 September 2014;
- c) fotokopi penetapan sita Nomor 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 12 Oktober 2010;
- d) fotokopi Berita Acara Sita Jaminan Nomor 115/BA/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 21 Oktober 2010;
- e) Perincian Hutang/jumlah kewajiban terkesekusi yang harus dipenuhi tanggal 07 April 2015;
- f) Surat Pemberitahuan Lelang kepada termohon eksekusi Nomor W29/U4/1941 /HT.04.05/VI/2015 tanggal 19 Juni 2015;
5. Bahwa berdasarkan putusan Perkara Perdata Nomor 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 08 Desember 2010, dalam Amar Putusannya sebagai berikut:

"MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.339.025.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta dua puluh lima ribu rupiah);
4. Menyatakan Sita Jaminan (Conversatoir Beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat sah dan berharga, yaitu :
 1. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Rumah di Blok K - 1 / 2 SEKTOR XII - BSD (Bumi

Halaman 27 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



Serpong Damai), RT.06 RW.14, Desa Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7536 / Desa Rawa Buntu, Gambar Situasi tanggal 06 Oktober 1997 No.29606, luas : 205 M2, Sertipikat tanggal 06 Desember 1997;

2. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Ruko (Rumah Toko) "SAMMY BAN" di Golden Vienna BBI Sektor 12 Perumahan Kencana Loka Blok K1 No.2, Kelurahan Rawabuntu, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten;
 3. Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Ruko (Rumah Toko) Orlin Arcade JA 1, Graha Raya Bintaro, Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong, Tangerang diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03527, Surat Ukur tanggal 06 Juni 2005, No. 833/PAKUJAYA/2005, luas 72 M2, Sertipikat tanggal 27 Oktober 2005;
 5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp.3.652.000 (tiga juta enam ratus lima puluh dua ribu rupiah);
 6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya."
6. Bahwa kemudian dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Banten dalam Perkara Perdata Nomor 41/PDT/2011/PT.BTN tanggal 21 Juli 2011, dalam Amar Putusannya sebagai berikut:
- "MENGADILI
- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
 - Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 08 Desember 2010 Nomor: 115/Pdt.G/2010/PN.TNG yang dimohonkan banding tersebut;
 - Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)"
7. Bahwa berdasarkan penetapan sita Nomor 115/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 12 Oktober 2010 dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 115/BA/PDT.G/2010/PN.TNG tanggal 21 Oktober 2010, maka terbukti terhadap obyek perkara telah dilakukan penyitaan;
 8. Bahwa Pengadilan Negeri Kias IA Khusus Tangerang telah melengkapi seluruh dokumen persyaratan lelang secara lengkap, maka berdasarkan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No. PER-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang pasal 4 ayat 3, Turut



Tergugat II mengeluarkan Surat Nomor S-1062/WKN.06/KNL.03/2015 tanggal 25 Mei 2015 hal Permohonan Penetapan Hari, Tanggal serta waktu Lelang Eksekusi PN.

9. Bahwa berdasarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1062/WKN.06/KNL.03/2015 tanggal 25 Mei 2015, Pengadilan Negeri Kias IA Khusus Tangerang memberitahukan rencana pelaksanaan lelang tersebut kepada Pemohon Eksekusi in casu Tergugat maupun Termohon Eksekusi in casu Turut Tergugat I melalui surat Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang Nomor W29/U4/1941/HT.04.05A/I/2015 tanggal 19 Juni, serta melaksanakan Pengumuman Lelang melalui Selebaran tanggal 6 Mei 2015 dan Surat Kabar Harian Tangerang Ekspres terbit tanggal 12 Juni 2015. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 47.
10. Bahwa sampai saat pelaksanaan lelang, Penjual tidak dapat memperlihatkan atau membawa SKPT pada saat pelaksanaan lelang dan syarat-syarat lelang lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 27 huruf a dan f, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.07/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka pelaksanaan lelang dibatalkan.
11. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 93/PMK.06/2010 Pasal 12 menyatakan : "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".

Maka Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara a quoberkenan untuk memutuskan dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat

Dalam Pokok Perkara :

Halaman 29 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Tangerang menjatuhkan putusan tanggal 28 Juni 2016 Nomor 679/Pdt.G/2015/PN.Tng, adapun amar putusan tersebut sebagai berikut:

DALAMEKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II seluruhnya;

DALAM KOMPENSI

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKOMPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.091.000,- (satu juta sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 15 Juli 2016, sebagaimana dinyatakan pada Risalah Permohonan Banding Nomor 679/Pdt.G/2015/PN.Tng. Permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding/semula Tergugat, Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 9 Agustus 2016, 9 September 2016, dan 3 Oktober 2016 sebagaimana dinyatakan pada Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 679/Pdt.G/2015/PN.Tng;

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat mengajukan memori banding yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 10 Oktober 2016, sebagaimana dinyatakan pada Tanda Penerimaan Memori Banding Nomor 679/Pdt.G/2015/ PN.Tng. Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa hukum Terbanding/semula Tergugat, Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I,

Halaman 30 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN

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)



Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 28 Oktober 2016 dan 14 Oktober 2016 sebagaimana dinyatakan pada Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor 679/Pdt.G/2016/PN.Tng;

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 26 Oktober 2016, yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 26 Oktober 2016, sebagaimana dinyatakan pada Tanda Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 679/Pdt.G/2015/PN.Tng. Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat, Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 19 Desember 2016, 11 November 2016, 14 November 2016 sebagaimana dinyatakan pada Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 679/Pdt.G/2015/PN.Tng;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor : 679/Pdt.G/2015/PN.Tng, para pihak telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, masing-masing pada tanggal 15 Oktober 2016, 21 Oktober 2016, 23 November 2016 dan 11 Januari 2017;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 679/Pdt.G/2015/PN.Tng dijatuhkan pada tanggal 28 Juni 2016 dengan dihadiri oleh Kuasa Pembanding/semula Penggugat dan Terbanding/semula Tergugat. Terhadap putusan tersebut Pembanding/semula Penggugat mengajukan pernyataan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 15 Juli 2016, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Judex Factie tidak mempertimbangan secara saksama fakta yang ditemukan dalam persidangan bahwa Pembanding/Dahulu Penggugat dengan Turut



Terbanding /Dahulu Turut Tergugat I telah ada kesepakatan mengenai pembagian harta bersama tanggal 9 April 2010 (Bukti P-4) maupun Surat Pernyataan tanggal 29 Agustus 2013 tentang Keterangan kepemilikan Tjoeng Meliana (Bukti P-5, Bukti TT-2);

Perlu diketahui bahwa harta milik Pembanding/ Penggugat yaitu :

- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Rumah di Blok K-1/2 SEKTOR XI I - BSD (Bumi Serpong Damai), RT. 06 RW. 14, Desa Rawa Buntu, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7536/Desa Rawa Buntu, Gambar Situasi tanggal 06 Oktober 1997 No. 29606, luas : 250 M2, Sertipikat tanggal 06 Desember 1997 atas nama Tjoeng Meliana;
- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Ruko (Rumah Toko) Orlin Arcade JA 1, Graha Raya Bintaro, Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong, Tangerang, diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03527, Surat Ukur tanggal 06 Juni 2005, No. 833/PAKUJAYA/2005, luas : 72 M2, Sertipikat tanggal 27 Oktober 2005 atas nama Tjoeng Meliana;
- Sementara milik Turut Terbanding /Turut Tergugat I adalah: sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Ruko (Rumah Toko "Sammy Ban" di Golden Viena BBI Sektor 12, Perumahan Kencana Loka Blok K1 No.2, Kelurahan Rawa Buntu Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan.

2. *Judex Factie* tidak mempertimbangan secara saksama fakta yang ditemukan dalam persidangan bahwa Pembanding/ Penggugat tidak diikuti sertakan dan tidak pernah diberitahukan dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 115/ Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 08 Desember 2010, dimana dalam putusan tersebut telah keluar penetapan sita jaminan, sita eksekusi maupun lelang eksekusi atas harta milik Pembanding/Penggugat, dan hal ini sangat merugikan dengan tidak mengikut sertakan Pembanding/ Penggugat sebagai pihak. Dan hal ini yang mengakibatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 115/ Pdt.G/ 2010/PN.TNG tanggal 08 Desember 2010, sehingga putusan tersebut harus dibatalkan karena telah terjadi tindakan ketidakadilan sistematis dan masif serta kesewenang-wenangan oleh Penjual (*Abuse of Power*).

Bahwa selama gugatan dan peradilan perkara No.115/Pdt.G/2010/PN.TNG tanggal 08 Desember 2010 pihak turut terbanding /dahulu turut tergugat I



telah dimasukkan ke penjara oleh rekan-rekan Terbanding/dahulu tergugat selama perkara No. 115/Pdt.G/2010/ PN.TNG., berjalan sehingga Turut Terbanding /Turut Tergugat I tidak dapat melakukan perlawanan hukum sempurna baik dari segi pembuktian selama persidangan perkara No.115/Pdt.G/2010/PN.TNG berjalan, maupun upaya hukum kasasi yang seharusnya menjadi milik dan hak turut terbanding /Turut Tergugat I. Dan selama proses perkaraNo.115/Pdt.G/2010/PN.TNG ini berlangsung Turut Terbanding /Turut Tergugat I hanya satu kali bertemu pengacaranya itupun ketika penandatanganan Surat Kuasa awal saja.

3. Judex Factie tidak mempertimbangan secara saksama fakta yang ditemukan dalam persidangan bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 27 huruf a, dinyatakan Surat Keterangan Tanah untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan. Pasal 27 Huruf f, dinyatakan Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat lelang sebagai mana maksud dalam Pasal 18.

Bahwa berdasarkan pasal tersebut diatas bahwasannya Penjual harus mempersiapkan syarat-syarat atau dokumen yang dibutuhkan untuk pelaksanaan lelang dengan lengkap, sehingga dengan tidak dipenuhi syarat tersebut sekali lagi kami nyatakan bahwa Penjual telah bertindak dengan sewenang-wenang (Abuse of Power) dan menciptakan ketidakadilan sistimatis dan terukur dengan tidak memperhatikan peraturan perundang-undangan atas persyaratan dokumen lelang yang wajib dilengkapi. Dengan demikian putusan Judex Factie yang demikian harus dibatalkan dan atau batal demi hukum;

4. Judex Factie tidak mempertimbangan secara saksama fakta yang ditemukan dalam persidangan bahwa berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. PER-3/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dalam Pasal 6 huruf f, dinyatakan salinan/fotokopi Pemberitahuan Lelang kepada termohon eksekusi. Bahwa terdapat fakta yang terungkap dipersidangan telah dikeluarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 26 Juni 2015 (Bukti-TT2-11) yang diberikan Turut Terbanding II/dahulu Turut Tergugat II. Bahwa atas pembatalan tersebut tidak ada satupun pemberitahuan kepada Pembanding/Penggugat dan Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I, dan hal ini sangat merugikan kepentingan dari Pembanding/ Penggugat maupun Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I. Dengan demikian putusan Judex Factie harus dibatalkan karena telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 33 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa proses permohonan menyatakan banding ini tanggal 15 Juni 2016 adalah dikarenakan adanya lebaran dan libur lebaran.

Maka atas dasar uraian tersebut diatas, dengan segala kerendahan hati sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Banten c.q. Majelis Hakim tingkat Banding yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan dalam putusannya sebagai berikut:

- 1) Menerima Permohonan dan Memori Banding ini untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan alasan-alasan dalam Memori Banding dari Pemohon Banding ini dapat diterima;
- 3) Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 679/Pdt.G/2015/PN.TNG, tertanggal 28 Juni 2010;
- 4) Menghukum Termohon Banding untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.

Dan/atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding/semula Tergugat dalam kontra memori bandingnya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, banding yang diajukan oleh pembanding telah melewati batas waktu yang ditentukan yaitu dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan diucapkan yang saat itu para pihak hadir dalam pembacaan putusan, Bahwa putusan perkara No. 679/Pdt.G/2015/ PN.Tng. tertanggal 28 Juni 2016, yang dihadiri oleh Pembanding/semula Pengugat, sedangkan Pembanding menyatakan banding pada tanggal 15 Juli 2016 yang berarti pada hari ke 18 (delapan belas) setelah tanggal putusan, Sehingga pernyataan banding telah cacat secara formal dan prosedural, karena telah lewat waktu, untuk itu mohon banding untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Bahwa, memori banding dari Pembanding cacat hukum secara formal dan secara material, karena dalam memori banding tidak menyertakan 1. Tjiong Kwong Hwa alias Kahariandi Tjong, sebagai Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I dan tidak menyertakan 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serpong Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II. Dengan menghilangkan atau tidak menyebutkan pihak-pihak yang berperkara, akan menjadikan pemahaman yang keliru dan dapat menyesatkan bagi Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Halaman 34 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN

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)



Untuk itu kami mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banten untuk menyatakan banding yang diajukan catat hukum secara formal dan cacat hukum secara material, serta agar menolak bading dari Pembanding tersebut;

3. Bahwa menanggapi dalil 1 (satu) dari Pembanding, pihak Terbanding menolak dengan tegas karena putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Juni 2016, perkara No.: 679/Pdt.G/2015/PN.Tng., telah benar dan telah mempertimbangkan semua fakta-fakta hukum yang terungkap didalam persidangan, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo telah mempertimbangkan hal-hal yang disampaikan oleh pihak Penggugat dan hal-hal yang disampaikan oleh pihak Tergugat, pihak Turut Tergugat I, pihak Turut Tergugat II, telah mempertimbangkan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat maupun diajukan oleh pihak Tergugat, pihak Turut Tergugat I, pihak Turut Tergugat II, Dan Judex Factie telah menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya dan telah mempertimbangkan azas-azas Hukum Perdata Lagi pula, dalil 1 (satu) dari Pembanding hanya mengulang-ulang dalil yang telah disampaikan dalam proses pemeriksaan persidangan pada tingkat pertama, Untuk itu mohon alasan banding dari Para Pembanding mohon untuk di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa menanggapi dalil 2 (dua) dari Pembanding, pihak Terbanding menolak dengan tegas karena putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Juni 2016, perkara No. 679/Pdt.G/2015/PN.Tng., telah benar dan telah mempertimbangkan semua fakta-fakta hukum yang terungkap didalam persidangan, Bahwa dalil memori banding yang meminta putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 115/Pdt.G/2010/ PN.TNG., tanggal 08 Desember 2010 untuk dibatalkan, adalah upaya hukum yang tidak pada tempatnya dan tidak ada alasan hukum, karena putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan demi keadilan putusan tersebut harus dilaksanakan; Bahwa, yang dapat merubah putusan tersebut adalah melalui upaya hukum permohonan PK (Peninjauan Kembali) bukan gugatan pihak lain yang tidak masuk dalam pihak pada perkara putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 115/Pdt.G/2010/PN.TNG., tanggal 08 Desember 2010 tersebut;

Bahwa dalil - dalil para Pembanding/semula Penggugat dalam Memori Banding adalah dalil-dalil yang telah pernah disampaikan didalam pemeriksaan perkara tingkat pertama, sehingga tidak ada hal-hal yang baru yang belum dipertimbangkan dalam putusan a quo, Untuk itu mohon

Halaman 35 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN



banding dari Pembanding mohon untuk di tolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa Terbanding/semula Tergugat menolak dan menyangkal dengan keras terhadap dalil 3 (tiga) dan dalil 4 (empat) memori banding dari Pembanding. Bahwa proses pelelangan yang di laksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serpong, Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II adalah atas perintah dari Ketua Pengadilan Negeri Tangerang yang telah mempunyai landasan hukum, telah tepat dasar hukum-nya. Apabila putusan pelelangan tersebut tidak dilaksanakan maka justru akan timbul ketidakadilan dan pelanggaran terhadap penegakkan hukum. Bahwa syarat-syarat administrasi Lelang telah lengkap yang dapat menilai apakah syarat-syarat administrasi telah lengkap dan memenuhi syarat adalah pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Serpong, yang tentunya telah koordinasi dengan pihak Instansi terkait yang berkaitan dengan Sertipikat Tanah obyek lelang, yaitu pihak Kantor Pertanahan setempat untuk itu mohon dalil banding dari Pembanding mohon untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;
6. Bahwa oleh Judex Factie segala yang terungkap dalam persidangan telah dipertimbangkan sesuai dengan Hukum Acara Perdata, maka dalil-dalil Memori Banding dari Para Pembanding sebagaimana dalil ke 1 (satu) s/d k 5 (lima), kami mohon untuk diabaikan (tidak dipertimbangkan) dan Banding untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Terbanding/semula Tergugat mohon dengan hormat dan dengan segala kerendahan hati kepada Pengadilan Tinggi Banten dan Majelis Hakim Tingkat Banding yang terhormat yang memeriksa perkara ini, sudilah kiranya berkenan mengadili dan memberikan putusan hukum sebagai berikut :

1. Menolak banding dari para Pembanding;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 28 Juni 2016 No. 679/Pdt.G/2015/PN. Tng;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.679/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 28 Juni 2016 dan Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/semula Penggugat tertanggal 10 Oktober 2016 serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding/semula Tergugat tertanggal 26 Oktober 2016, Majelis Tingkat banding menilai bahwa alasan dari keberatan Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding/ semula Penggugat tanggal 10 Oktober 2016, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang dapat memperbaiki, merubah atau membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.679/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 28 Juni 2016. Majelis Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah tepat dan benar menurut hukum oleh karenanya Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini sehingga Putusan Pengadilan Negeri No.679/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 28 Juni 2016 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding/semula Penggugat tetap berada dalam pihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka Pembanding/semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR) serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 679/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 28 Juni 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
- Membebaskan Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 37 dari 38 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT BTN

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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Selasa tanggal 13 Maret 2018, oleh kami Dr.H.Nardiman, S.H.,M.H. sebagai Ketua Majelis, dan Mega Boeana, S.H. serta Masruddin Caniago, S.H.,M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 19 Maret 2018 oleh Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Aif Saifudaullah, S.H.,M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd

Ttd

MEGA BOEANA, S.H.

DR. H. NARDIMAN, S.H., M.H.

Ttd

MASRUDDIN CANIAGO, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

AIF SAIFUDAULLAH, S.H.,M.H.

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp.	6.000,-
2. Redaksi	Rp.	5.000,-
3. Administrasi.....	Rp.	139.000,-
J u m l a h	Rp.	150.000,-