



**P U T U S A N**

**Nomor 359/Pdt.G/2019/PN.Jkt. Sel.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara : -----

1. **Ir. HARIYANTO**, Beralamat di Jalan Intan Ujung No. 7B Rt. 002/Rw. 02, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai ..... PENGGUGAT I;

2. **Ir. R MONICA ARMI SORAYA**, Beralamat di Jalan Intan Ujung No. 7B Rt. 002/Rw. 02, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai ..... PENGGUGAT II

(No. 1 dan 2) secara bersama-sama disebut PARA PENGGUGAT

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MUHAMMAD JIHADIN, SH. Dan Drs. M. NASHIR TUASIKAL, SH.** Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Raya Kebayoran Lama (Jl. KPBD) No. 6 Lt. II Rt. 010/Rw. 01, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11560, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 April 2019

**M E L A W A N**

1. PT Bank CIMB Niaga Tbk, berkantor di Gedung CIMB Niaga Jalan Prof. Dr. Supomo No. 47, Tebet Barat, Jakarta Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai .....TERGUGAT I

2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V, berkantor di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Jakarta Pusat.

Selanjutnya disebut sebagai .....TERGUGAT II

3. PT Balai Lelang Royal, berkantor di Jalan H. Agus Salim No. 2, Jakarta Pusat 10110.

Selanjutnya disebut sebagai .....TERGUGAT III

*Halaman 1 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, berkantor di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, Jalan H. Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan 12150.

Selanjutnya disebut sebagai ..... TURUT TERGUGAT

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi di persidangan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 April 2019 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 April 2019 dalam Register Nomor 359/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Sel telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (PARA PENGGUGAT) adalah pemilik yang sah dan berdasarkan hukum atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 1.196 M2 (seribu seratus sembilan puluh enam meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 499/Cilandak Barat dan seluas 1.432 M2 (seribu empat ratus tiga puluh dua meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 7485/Cilandak Barat keduanya atas nama Penggugat I (Insinyur HARIYANTO) (*vide bukti P-1 dan P-2*). Seluas 1.288 M2 (seribu dua ratus delapan puluh delapan meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7225/Cilandak Barat dan seluas 619 M2 (enam ratus sembilan belas meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7760/Cilandak Barat keduanya atas nama Penggugat II (Insinyur Raden Monica Armi Soraya) (*vide bukti P-3 dan P-4*).
2. Bahwa tanah dan bangunan milik Para Penggugat *vide* bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 tersebut :  
Bukti P-1 dan P-2 yaitu SHM No. 499/Cilandak Barat dan SHM No. 7485/Cilandak Barat yang keduanya atas nama Penggugat I telah dijaminkan/diagunkan pada Tergugat I (PT Bank CIMB Niaga Tbk) sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 015/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 dan Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/12/16

Halaman 2 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Desember 2016 dan telah dibebani Hak Tanggungan No. 1056/2017 Peringkat Pertama APHT PPAT, PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH. Tgl. 17/01/2017 No. 5/2017.

Bukti P-3 dan P-4 yaitu SHM No. 7225/Cilandak Barat dan SHM No. 7760/Cilandak Barat yang keduanya atas nama Penggugat II telah dijaminkan/diagunkan pada Tergugat I (PT Bank CIMB Niaga Tbk) sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 015/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 dan Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 dan telah dibebani Hak Tanggungan No. 1044/2017 Peringkat Pertama APHT PPAT, PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH. Tgl. 17/01/2017 No. 6/2017.

Dengan fasilitas kredit seluruhnya pada Perjanjian Kredit No. 015/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 sebesar Rp. 43.000.000.000.00 (empat puluh tiga milyar rupiah)

Sedangkan pada fasilitas kredit pada Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 adalah sebesar Rp. 20.000.000.000.00 (dua puluh milyar rupiah).

*(Perjanjian Kredit No. 015/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 dan Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 tersebut bukti P-5 dan P-6).*

3. Bahwa atas fasilitas kredit sesuai Perjanjian Kredit vide bukti P-5 dan vide bukti P-6 tersebut Para Penggugat telah melakukan angsuran pembayaran :

## DEBET REK 703750233900

1.	20/01/2017	Angsuran 1	227.606.139
2.	23/01/2017	Angsuran 1	485.372.063
3.	20/02/2017	Angsuran 2	227.606.139
4.	20/03/2017	Angsuran 3	11.605.527
5.	20/03/2017	Angsuran 3	216.000.611
6.	20/04/2017	Angsuran 4	288.888
7.	20/04/2017	Angsuran 4	227.317.250
8.	20/05/2017	Angsuran 5	276.388
9.	14/06/2017	Angsuran 6	227.329.750

Halaman 3 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.20/06/2017	Angsuran 6	263.888
11.30/10/2017	Angsuran 7	728.000.000
12.20/04/2018	Angsuran 9	360.790
DEBET REK 703750226000		
13.20/01/2017	Angsuran 1	3.981.136
14.20/02/2017	Angsuran 2	489.353.200
15.20/03/2017	Angsuran 3	10.634.300
16.20/03/2017	Angsuran 3	478.718.900
17.20/04/2017	Angsuran 4	1.268.600
18.20/04/2017	Angsuran 4	488.084.600
19.16/06/2017	Angsuran 6	488.097.100
20.20/04/2018	Angsuran 9	907.130

DEBET REK 703756497900

21.30/11/2017	Angsuran 8	262.128.059
22.30/11/2017	Angsuran 8	487.871.940
23.19/12/2017	Angsuran 9	350.000.000

SUB TOTAL ANGSURAN 5.413.072.398

24. Pembayaran Tunggal 4.894.253.323

TOTAL PEMBAYARAN ANGSURAN : 10.307.330.721

4. Bahwa oleh karena mengalami kesulitan keuangan Para Penggugat belum dapat lagi membayar angsuran sesuai dengan periode angsuran yang telah ditentukan dan oleh sebab itu Tergugat I telah melayangkan surat somasi kepada Para Penggugat agar Para Penggugat memenuhi kewajibannya.

Bahwa berdasarkan Surat Somasi III No. 2215/JKT-PA/SCG/VII/2018 tanggal 19 Juli 2018 dari Tergugat I untuk Perjanjian Kredit No. 015/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 total kewajiban yang harus dibayar Para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar

Halaman 4 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 42.393.412.059.14 (empat puluh dua milyar tiga ratus sembilan puluh tiga juta empat ratus dua belas ribu lima puluh sembilan rupiah empat belas sen).

Bahwa berdasarkan Surat Somasi III No. 4499/JKT-PA/SCG/XII/2017 tanggal 13 Desember 2017 dari Tergugat I untuk Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 total kewajiban yang harus dibayar Para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 19.649.907.618.00 (Sembilan belas milyar enam ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh ribu enam ratus delapan belas rupiah).

5. Bahwa kemudian berdasarkan surat Informasi Outstanding Pinjaman No. 0703/JKT-PA/SCG/III/2019 tanggal 30 Maret 2019 dari Tergugat I untuk 2 (dua) fasilitas pinjaman adalah :

- Untuk fasilitas pinjaman I kewajiban yang harus dibayar oleh Para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 47.426.840.064.40 (empat puluh tujuh milyar empat ratus dua puluh enam juta delapan ratus empat puluh ribu enam puluh empat rupiah empat puluh sen).
- Untuk fasilitas pinjaman II kewajiban yang harus dibayar oleh Para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 21.707.585.177.04 (dua puluh satu milyar tujuh ratus tujuh juta lima ratus delapan puluh lima ribu seratus tujuh puluh tujuh rupiah empat sen).

6. Bahwa walaupun Para Penggugat dalam posisi mengalami kesulitan keuangan, namun hingga saat ini Para Penggugat tetap berusaha keras untuk melaksanakan kewajiban membayar fasilitas pinjaman I dan fasilitas pinjaman II tersebut, dimana ada harapan dari Para Penggugat untuk mendapatkan sumber pembayaran dari proyek yang akan dijalankan oleh Para Penggugat.

7. Bahwa sebagaimana telah disebutkan pada posita 4 dan 5 diatas berdasarkan Surat Somasi III No. 2215/JKT-PA/SCG/VII/2018 tanggal 19 Juli 2018 untuk Perjanjian Kredit No. 015/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 total kewajiban yang harus dibayar Para Penggugat adalah sebesar Rp. 42.393.412.059.14 (empat puluh dua milyar tiga ratus sembilan puluh tiga juta empat ratus dua belas ribu lima puluh sembilan rupiah empat belas sen).

Halaman 5 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan berdasarkan Surat Somasi III No. 4499/JKT-PA/SCG/XII/2017 tanggal 13 Desember 2017 untuk Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 total kewajiban yang harus dibayar Para Penggugat adalah sebesar Rp. 19.649.907.618.00 (Sembilan belas milyar enam ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh ribu enam ratus delapan belas rupiah).

Kemudian berdasarkan surat Informasi Outstanding Pinjaman No. 0703/JKT-PA/SCG/III/2019 tanggal 30 Maret 2019 dari Tergugat I untuk 2 (dua) fasilitas pinjaman adalah :

- Untuk fasilitas pinjaman I kewajiban yang harus dibayar adalah sebesar Rp. 47.426.840.064.40 (empat puluh tujuh milyar empat ratus dua puluh enam juta delapan ratus empat puluh ribu enam puluh empat rupiah empat puluh sen).
- Untuk fasilitas pinjaman II kewajiban yang harus dibayar adalah sebesar Rp. 21.707.585.177.04 (dua puluh satu milyar tujuh ratus tujuh juta lima ratus delapan puluh lima ribu seratus tujuh puluh tujuh rupiah empat sen).

Dengan demikian jelas kewajiban bayar Para Penggugat kepada Tergugat I akan terus bertambah jumlahnya disebabkan karena denda keterlambatan dalam membayar angsuran dan tunggakan pinjaman pokoknya, padahal Para Penggugat berada dalam posisi kesulitan keuangan. Hal ini jelas membuat Para Penggugat semakin tidak mampu membayar cicilan/angsuran dan tunggakan pinjaman.

Bahwa oleh karena mohon agar Tergugat I diperintahkan untuk menghentikan dan menghapuskan denda (bunga) keterlambatan membayar angsuran dan tunggakan pinjaman pokoknya.

8. Bahwa alih-alih memahami kesulitan keuangan yang dialami oleh Para Penggugat, ternyata kemudian Tergugat I mengeluarkan surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No. 0693/JKT-PA/SCG/III/2019 tanggal 27 Maret 2019 atas dasar Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-1011/WKN.07/KNL.05/2019 tanggal 14 Maret yang dikeluarkan oleh Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V akan melakukan lelang melalui jasa pra lelang Tergugat III (PT Balai Lelang Royal) atas objek jaminan berupa :

Halaman 6 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SHM No. 499/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.196 M2
2. SHM No. 7485/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.432 M2
3. SHM No. 7225/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 1.288 M2
4. SHM No. 7760/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 699 M2

(selanjutnya disebut objek jaminan).

Yang lelangnya akan dilaksanakan pada tanggal 03 Mei 2019

9. Bahwa seharusnya Tergugat I tidak serta merta melakukan lelang atas objek jaminan, Tergugat I seharusnya terlebih dahulu menempuh upaya alternatif penyelesaian kredit tersebut yaitu :

- **Rescheduling** (penjadwalan kembali), misalnya mengenai tenggang waktu pembayaran dan besarnya angsuran.
- **Reconditioning** (persyaratan kembali), misalnya pemberian bunga yang lebih rendah.
- **Restructuring** (penataan kembali), misalnya kredit tersebut menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Upaya alternatif penyelesaian kredit tersebut tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I.

Padahal Para Penggugat juga sudah beberapa kali melakukan kewajiban membayar angsuran atas fasilitas pinjaman tersebut.

Dengan demikian jelas Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat.

Bahwa oleh karena itu mohon agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat (onrechtmatige daad).

10. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat tersebut Para Penggugat menderita potensi kerugian materiil uang sebesar Rp. 110.000.000.000.00 (seratus sepuluh milyar rupiah) apabila lelang atas objek jaminan tetap akan dilaksanakan.

Halaman 7 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

Bahwa oleh karena itu mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 110.000.000.000.00 (seratus sepuluh milyar rupiah) apabila lelang atas objek jaminan tetap akan dilaksanakan.

11. Bahwa Para Penggugat sangat keberatan dengan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 03 Mei 2019 tersebut oleh karena objek jaminan akan dilepas dengan harga limit yang menurut informasi sebesar Rp. 75.000.000.000.00 (tujuh puluh lima milyar rupiah) adalah jauh dibawah harga pasaran, padahal harga pasaran atas objek jaminan senilai Rp. 110.000.000.000.00 (seratus sepuluh milyar rupiah) sehingga Para Penggugat akan sangat dirugikan.

Bahwa oleh karena itu mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diperintahkan untuk menunda pelaksanaan eksekusi lelang atas objek jaminan hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde).

Dan memberikan ijin dan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menjual dan mencari calon pembeli sendiri atas objek jaminan dengan harga yang sesuai dengan harga pasaran dan hasil penjualannya untuk melunasi seluruh total kewajiban pada fasilitas pinjaman I dan fasilitas pinjaman II dan apabila terdapat sisa uang dari penjualan objek jaminan sisa uang penjualan tersebut adalah hak yang sah dari Para Penggugat.

12. Bahwa apabila perintah untuk menunda pelaksanaan eksekusi lelang sebagaimana tersebut dalam posita butir 11 diatas tidak diindahkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 100.000.000.000.00 (seratus milyar rupiah).

13. Bahwa Para Penggugat mempunyai sangka yang beralasan bahwa lelang atas objek jaminan tersebut akan dilaksanakan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sehingga Para Penggugat akan sangat dirugikan, bahwa oleh karena itu mohon agar objek jaminan berupa :

1. SHM No. 499/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.196 M2
2. SHM No. 7485/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.432 M2

Halaman 8 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. SHM No. 7225/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 1.288 M2

4. SHM No. 7760/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 699 M2

Diletakkan dibawah Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan mohon pula agar Sita Jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga.

14. Bahwa terkait dengan hal tersebut diatas mohon agar Turut Tergugat diperintahkan untuk tidak melakukan proses balik nama :

1. SHM No. 499/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.196 M2
2. SHM No. 7485/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.432 M2
3. SHM No. 7225/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 1.288 M2
4. SHM No. 7760/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 699 M2

Menjadi atas nama orang/pihak lain siapapun juga yang mendapat hak dan ijin dari padanya tanpa ijin dari Para Penggugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Penggugat mohon kehadiran yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar kiranya berkenan memutuskan dengan suatu putusan yang adil berdasarkan hukum sebagai berikut :

### **DALAM PROVISI :**

- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi atas objek jaminan berupa :
  1. SHM No. 499/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.196 M2
  2. SHM No. 7485/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.432 M2
  3. SHM No. 7225/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 1.288 M2
  4. SHM No. 7760/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 699 M2

Halaman 9 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang akan dilaksanakan pada tanggal 03 Mei 2019 hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde).

- Memberikan ijin dan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menjual dan mencari calon pembeli sendiri atas objek jaminan dengan harga yang sesuai dengan harga pasaran dan hasil penjualannya untuk melunasi seluruh total kewajiban pada fasilitas pinjaman I dan fasilitas pinjaman II dan apabila terdapat sisa uang dari penjualan objek jaminan sisa uang penjualan tersebut adalah hak yang sah dari Para Penggugat.

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat (onrechtmatige daad).
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil uang sebesar Rp. 110.000.000.000.00 (seratus sepuluh milyar rupiah) kepada Para Penggugat apabila lelang atas objek jaminan tetap dilaksanakan.
4. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi atas objek jaminan berupa :
  1. SHM No. 499/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.196 M2
  2. SHM No. 7485/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.432 M2
  3. SHM No. 7225/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 1.288 M2
  4. SHM No. 7760/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 699 M2

Yang akan dilaksanakan pada tanggal 03 Mei 2019 hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde).

5. Apabila perintah sebagaimana tersebut pada petitum butir 4 diatas tidak diindahkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 100.000.000.000.00 (seratus milyar rupiah).

Halaman 10 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

6. Memberikan ijin dan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menjual dan mencari calon pembeli sendiri atas objek jaminan dengan harga yang sesuai dengan harga pasaran dan hasil penjualannya untuk melunasi seluruh total kewajiban pada fasilitas pinjaman I dan fasilitas pinjaman II dan apabila terdapat sisa uang dari penjualan objek jaminan sisa uang penjualan tersebut adalah hak yang sah dari Para Penggugat.
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas objek jaminan berupa :
  1. SHM No. 499/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.196 M2
  2. SHM No. 7485/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.432 M2
  3. SHM No. 7225/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 1.288 M2
  4. SHM No. 7760/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 699 M2
8. Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini.
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak melakukan proses balik nama:
  1. SHM No. 499/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.196 M2
  2. SHM No. 7485/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.432 M2
  3. SHM No. 7225/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 1.288 M2
  4. SHM No. 7760/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya;  
LT. 699 M2

Menjadi atas nama orang/pihak lain siapapun juga yang mendapat hak dan ijin dari padanya tanpa ijin dari Para Penggugat.
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
11. Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Halaman 11 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang ditetapkan Penggugat telah datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana yang tersebut dimuka, sedangkan Tergugat I hadir kuasanya **Rinto Harsa Wardhana, S.H., M.H., Sylvia Rahmadi, S.H., M.H., Reza Prianda, S.H., Abdurrahman Syarief, S.H., M.H., Randy A. Sitanggang, S.H., M.H., Eli Rahman, S.H.**, masing-masing adalah Advokat dan advokat magang pada Kantor Hukum **WRP Lawyers**, berkantor di Grha Tirtadi, G-04, Jalan Senopati Raya No. 71-73, Jakarta Selatan 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 291/Ska/DIR/VI/19, tertanggal 25 Juni 2019, Tergugat II hadir kuasanya Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M Dkk dari Biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, beralamat di Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-197/MK.1/2019 tanggal 27 Mei 2019, Tergugat III tidak hadir dipersidangan, tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan (*relaas*) masing-masing tanggal 7 Mei 2019, 13 Juni 2019 Sedangkan tidak hadirnya Tergugat III ternyata tidak disebabkan suatu alasan yang sah dan Turut Tergugat hadir kuasanya Onri Mikhael Marbun Dkk beralamat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Jalan H. Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2127/13-31.74-600/V/2019 tanggal 14 Mei 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada para pihak yang berperkara untuk menempuh upaya Perdamaian sebagaimana ditentukan dalam Perma 1 tahun 2016, dengan menunjuk Fery Agustina Budi Utami, S.H., M.H sebagai Mediator

Mwenimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator ternyata mediasi dinyatakan gagal;

Menimbang, bahwa selanjunya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Para Penggugat, yang atas gugatan tersebut Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Pihak Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 12 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

### A. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PREMATUR (*DILATORIA EXCEPTIE*)

1. Bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan Para Penggugat adalah gugatan yang prematur (*exceptio dilatoria*) yang akan Tergugat I uraikan lebih lanjut di bawah ini sehingga sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

#### A.1 Para Penggugat Tidak Pernah Mengajukan Somasi Kepada Tergugat I

2. Bahwa Para Penggugat dalam posita butir 9, halaman 7, Gugatan *a quo*, mendalilkan :

*"Bahwa seharusnya Tergugat I tidak serta merta melakukan lelang atas objek jaminan, Tergugat I seharusnya terlebih dahulu menempuh upaya alternatif penyelesaian kredit tersebut yaitu :*

- *Rescheduling (penjadwalan kembali), misalnya mengenai tenggang waktu pembayaran dan besarnya angsuran.*
- *Reconditioning (persyaratan kembali), misalnya pemberian bunga yang lebih rendah.*
- *Restructuring (penataan kembali), misalnya kredit tersebut menjadi penyertaan dalam perusahaan*

*Upaya alternatif penyelesaian kredit tersebut tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I padahal Para Pengugat juga sudah beberapa kali melakukan kewajiban membayar angsuran atas fasilitas pinjaman tersebut.*

*Dengan demikian jelas Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Pengugat.*

*Bahwa oleh karena itu mohon agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Pengugat (*onrechtmatigedaad*)"*

3. Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat tersebut di atas, Para Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) (*onrechtmatigedaad*) terhadap Para Penggugat.

Halaman 13 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdota”), menyatakan :

*“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.”*

5. Ketentuan Pasal 1353 KUHPerdota, menyatakan :

*“Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melanggar hukum.”*

6. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdota, menyatakan :

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu.”*

7. Ketentuan Pasal 1238 KUHPerdota, menyatakan :

*“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”*

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1233 Jo. Pasal 1353 Jo. 1365 Jo. Pasal 1238 KUHPerdota, tuntutan ganti kerugian berdasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang menimbulkan perikatan yang dilahirkan dari undang-undang antara pihak yang dirugikan dan pihak yang menyebabkan kerugian baru dapat diajukan setelah pihak yang seharusnya mengganti kerugian terbukti tetap tidak melaksanakan kewajibannya setelah ada surat perintah (somasi) dari pihak yang dirugikan untuk mengganti kerugian tersebut sebelum pihak yang dirugikan menuntut ganti kerugian tersebut melalui gugatan perdata.

9. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Para Penggugat tidak pernah mengajukan somasi kepada Tergugat I terkait dengan tuduhan Para Penggugat bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Pengugat.

10. Oleh karena dalam Gugatan *a quo* Para Penggugat tidak pernah mengajukan somasi kepada Tergugat I terkait dengan dalil Para Penggugat bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan

Halaman 14 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum terhadap Para Pengugat, sesuai ketentuan Pasal 1365 Jo. Pasal 1353 Jo. 1233 Jo. 1238 KUHPerdara maka Gugatan *a quo* adalah gugatan yang prematur (*exceptio dilatoria*). Dengan demikian sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

**A. II Objek Lelang Yang Dimohonkan Untuk Ditunda Pelaksanaan Lelangnya Oleh Para Penggugat Faktanya Tidak Pernah Dilelang Bahkan Telah Dibatalkan Pelaksanaannya**

11. Bahwa Para Penggugat dalam posita butir 8, halaman 6, Gugatan *a quo*, mendalilkan :

*“Bahwa alih-alih memahami kesulitan keuangan yang dialami oleh Para Penggugat, ternyata kemudian Tergugat I mengeluarkan surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No. 0693/JKT-PA/SCG/III/2019 tanggal 27 Maret 2019 atas dasar Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-1011/WKN.07/KNL.05/2019 tanggal 14 Maret yang dikeluarkan oleh Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V akan melakukan lelang melalui jasa pra lelang Tergugat III (PT Balai Lelang Royal) atas objek jaminan berupa :*

- 1. SHM No. 499/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.196 M2*
  - 2. SHM No. 7485/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.432 M2*
  - 3. SHM No. 7225/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya; LT. 1.288 M2*
  - 4. SHM No. 7760/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya; LT. 699 M2*
- (selanjutnya disebut objek jaminan).*

*Yang lelangnya akan dilaksanakan pada tanggal 03 Mei 2019.”*

12. Berdasarkan posita di atas, maka mohon akta bahwa Para Penggugat telah mengakui bahwa pelelangan terhadap (i) SHM No. 499/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.196 M2, (ii) SHM No. 7485/Cilandak

Halaman 15 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.432 M2, (iii) SHM No. 7225/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya; LT. 1.288 M2, (iv) SHM No. 7760/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya; LT. 699 M2, **pada saat gugatan a quo didaftarkan pada tanggal 15 April 2019 sama sekali belum terjadi pelelangan** karena sebagaimana didalilkan sendiri oleh Para Penggugat pelelangan tersebut baru akan dilaksanakan pada tanggal **3 Mei 2019**.

13. Posita butir 10, halaman 7, Gugatan a quo, Para Penggugat mendalilkan :

*"Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat tersebut Para Penggugat menderita potensi kerugian materiil uang sebesar Rp. 110.000.000.000.00 (seratus sepuluh milyar rupiah) apabila lelang atas objek jaminan tetap akan dilaksanakan.*

*Bahwa oleh karena itu mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 110.000.000.000.00 (seratus sepuluh milyar rupiah) apabila lelang atas objek jaminan tetap akan dilaksanakan."*

14. Petitum butir 3, halaman 9, Gugatan a quo, Para Penggugat mendalilkan :

*"Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil uang sebesar Rp. 110.000.000.000.00 (seratus sepuluh milyar rupiah) kepada Para Penggugat **apabila lelang atas objek jaminan tetap dilaksanakan.**"*

15. Berdasarkan posita dan petitum di atas, maka mohon akta bahwa Para Penggugat telah mengakui bahwa kerugian materiil uang sebesar Rp. 110.000.000.000.00 (seratus sepuluh milyar rupiah) masih berupa potensi yang baru timbul apabila lelang atas objek jaminan tetap akan dilaksanakan. Dengan demikian jelas bahwa pada saat Gugatan a quo didaftarkan pada 15 April 2019 sama sekali belum ada kerugian nyata (*actual loss*) yang dialami oleh Para Penggugat.

16. Dengan demikian tindakan yang didalilkan oleh Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum adalah langsung serta merta melakukan tindakan pelelangan tanggal 3 Mei 2019 yang faktanya

Halaman 16 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum terjadi pada saat Gugatan *a quo* didaftarkan sehingga potensi kerugian akibat pelelangan tersebut juga tidak pernah terjadi. Oleh karenanya Gugatan *a quo* adalah gugatan yang premature (*exceptio dilatoria*).

17. Lebih lanjut lagi, faktanya proses lelang terhadap obyek hak tanggungan yang direncanakan akan dilaksanakan pada tanggal 3 Mei 2019 **TELAH DIBATALKAN** oleh Tergugat III melalui suratnya Nomor: Reg.Btl-91/29/2019, Surat Pernyataan Pembatalan Lelang, tanggal 3 Mei 2019.
18. Oleh karena proses pelelangan 3 Mei 2019 yang didalilkan oleh Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum faktanya telah dibatalkan oleh Tergugat III semakin mempertegas Gugatan *a quo* adalah gugatan yang prematur (*exceptio dilatoria*) karena tindakan yang didalilkan oleh Para Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum tidak pernah terjadi dan oleh karenanya tentunya juga tidak timbul kerugian apapun yang diderita Para Penggugat. Dengan demikian sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

### B. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBELS*)

1. Gugatan *a quo* yang diajukan Para Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur Libels*) yang akan Tergugat I uraikan lebih lanjut di bawah ini, sehingga sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

#### B.1 Jumlah Angsuran Yang Telah Dibayarkan Oleh Penggugat I Tidak Jelas ;

2. Posita butir 3, halaman 3, Gugatan *a quo*, Para Penggugat mendalilkan  
"Bahwa atas fasilitas kredit sesuai Perjanjian Kredit vide bukti P-5 dan vide bukti P-6 tersebut Para Penggugat telah melakukan angsuran pembayaran :

Halaman 17 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DEBET REK 703750233900

1	20/01/2017	Angsuran 1	227.606.139
2	23/01/2017	Angsuran 1	485.327.063
3	20/02/2017	Angsuran 2	227.606.139
4	20/03/2017	Angsuran 3	11.605.527
5	20/03/2017	Angsuran 3	216.000.611
6	20/04/2017	Angsuran 4	288.888
7	20/04/2017	Angsuran 4	227.317.250
8	20/05/2017	Angsuran 5	276.388
9	14/06/2017	Angsuran 6	227.329.750
10	20/06/2017	Angsuran 6	263.888
11	30/10/2017	Angsuran 7	728.000.000
12	20/04/2018	Angsuran 9	360.790

## DEBET REK 703750226000

13	20/01/2017	Angsuran 1	3.981.136
14	20/02/2017	Angsuran 2	489.353.200
15	20/03/2017	Angsuran 3	10.634.300
16	20/03/2017	Angsuran 3	478.718.900
17	20/04/2017	Angsuran 4	1.268.600
18	20/04/2017	Angsuran 4	488.084.600
19	16/06/2017	Angsuran 6	488.097.100
20	20/04/2018	Angsuran 9	907.130

## DEBET REK 703756497900

21	30/11/2017	Angsuran 8	262.128.059
22	30/11/2017	Angsuran 8	487.871.940
23	19/12/2017	Angsuran 9	350.000.000

SUB TOTAL ANGSURAN 5.413.072.398

24 Pembayaran Tunggalan 4.894.253.323

TOTAL PEMBAYARAN ANGSURAN 10.307.330.721

3. Bahwa terhadap angsuran fasilitas kredit yang telah dilakukan pembayaran oleh Para Penggugat tidak jelas karena Para Penggugat tidak merinci pembayaran angsuran untuk perjanjian kredit yang mana, jumlah pembayaran hutang pokoknya, maupun bunga yang telah dibayarkan Para Penggugat kepada Tergugat I.

Halaman 18 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

4. Oleh karena Para Penggugat tidak merinci dengan jelas pembayaran angsuran yang telah dibayarkan Para Penggugat kepada Tergugat I maka Gugatan *a quo* adalah Gugatan yang kabur dan tidak jelas (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBELS*). Dengan demikian sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

## **B.II Objek Tanah Yang Diperkarakan Para Penggugat Tidak Jelas Tidak Menyebutkan Batas-Batas Tanah Dalam Gugatan *a quo* ;**

5. Bahwa Para Penggugat dalam posita butir 1, halaman 2, Gugatan *a quo*, mendalilkan :

*"Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (PARA PENGGUGAT) adalah pemilik yang sah dan berdasarkan hukum atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya seluas 1.196 M2 (seribu seratus sembilan puluh enam meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 499/Cilandak Barat dan seluas 1.432 M2 (seribu empat ratus tiga puluh dua meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 7485/Cilandak Barat keduanya atas nama Penggugat I (Insinyur Haryanto) (vide bukti P-1 dan P-2).*

*Seluas 1.288 M2 (seribu dua ratus delapan puluh delapan meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7225/Cilandak Barat dan seluas 619 M2 (enam ratus sembilan belas meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7760/Cilandak Barat keduanya atas nama Penggugat II (Insinyur Raden Monica Armi Soraya) (vide bukti P-3 dan P-4)"*

6. Berdasarkan posita Gugatan *a quo* Para Penggugat tersebut, sangat jelas Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak menyebutkan mengenai batas-batas Tanah Obyek Sengketa secara jelas dan pasti atas tanah :

- (i) seluas 1.196 M2 (seribu seratus sembilan puluh enam meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 499/Cilandak Barat ("**SHM 499/Cilandak Barat**").
- (ii) seluas 1.432 M2 (seribu empat ratus tiga puluh dua meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 7485/Cilandak Barat ("**SHM 7485/Cilandak Barat**").

Halaman 19 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (iii) seluas 1.288 M2 (*seribu dua ratus delapan puluh delapan meter persegi*) sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7225/Cilandak Barat ("**SHM 7225/Cilandak Barat**"), dan
- (iv) seluas 619 M2 (*enam ratus sembilan belas meter persegi*) sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7760/Cilandak Barat ("**SHM 7760/Cilandak Barat**").
7. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, dengan kaidah hukum sebagai berikut :
- "Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".*
8. Selain itu berdasarkan doktrin yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", halaman 451, yang menyebutkan :
- "Kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah. Terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah:*
- *Batas-batas tidak jelas;*
  - *Letaknya tidak pasti;*
  - *Ukuran yang disebut, dalam Gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat.*
- Tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, Gugatan yang tidak menyebut objek tanah sengketa oleh Putusan MA No. 1149K/Sip/1975. Surat Gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa tersebut berakibat gugatan tidak dapat diterima."*
9. Berdasarkan yurisprudensi dan doktrin di atas, maka oleh karena gugatan Para Penggugat tidak secara jelas dan tegas menyebutkan batas-batas bidang Tanah Objek Jaminan/Lelang mengakibatkan kabur dan ketidakjelasan obyek Gugatan *a quo*. Dengan demikian selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan *a quo* atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklard*).

Halaman 20 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**B.III Para Penggugat Tidak Menguraikan Uraian Fakta, Unsur-Unsur Maupun Dasar Hukum Dalam Gugatan A quo.**

10. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat pada bagian Posita Gugatan *a quo* tidak disusun secara sistematis dan sama sekali tidak menguraikan dengan jelas uraian fakta, unsur-unsur, maupun dasar hukumnya dalam Gugatan *a quo*.
11. Para Penggugat merumuskan dan menyatakan bahwa Gugatan *a quo* adalah “Gugatan Perbuatan Melawan Hukum”, demikian juga dalam petitum Gugatan *a quo* butir 2 meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
12. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya tidak menguraikan mengenai penjelasan unsur-unsur kesalahan Tergugat I secara jelas dan tegas sehingga Tergugat I dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Para Penggugat **hanya mendalilkan** bahwa seharusnya Tergugat I tidak serta merta melakukan lelang atas objek jaminan, melainkan seharusnya terlebih dahulu menempuh upaya alternatif penyelesaian kredit dengan Para Penggugat.
13. Lebih lanjut, apabila kita perhatikan dengan seksama terdapat “keanehan” yang sungguh luar biasa dimana dalam dalil-dalil bagian Posita Gugatan *a quo* sama sekali **TIDAK MENYEBUTKAN SAMA SEKALI KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN MANA YANG TELAH DILANGGAR OLEH TERGUGAT I.**
14. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, menyatakan  
*“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*
15. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, menjadi jelas bahwa unsur utama Perbuatan Melawan Hukum adalah harus adanya “PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MEMBAWA KERUGIAN KEPADA ORANG LAIN”. Namun faktanya dalam Gugatan *a quo*, Para Penggugat sama sekali tidak menguraikan dasar maupun alasan terkait Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
16. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat I uraikan di atas, terbukti bahwa Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak menguraikan fakta hukum

Halaman 21 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan disertai dasar hukumnya, sehingga Gugatan Para Penggugat yang demikian dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur sebagaimana telah dinyatakan dalam Yurisprudensi tetap MARI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, dengan kaidah hukum sebagai berikut :

*“Suatu Gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara petitum dengan posita (Fundementum Petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti: bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/Fundementum Petendi yang diuraikan **baik faktanya maupun segi hukumnya** yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: “gugatan tidak dapat diterima”.*

17. Bahwa perlunya penguraian secara jelas dan tegas terhadap posita (*fundementum petendi*) yang menjadikan dasar atau alasan-alasan gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat I adalah untuk memperjelas petitum yang diajukan oleh Para Penggugat. Dengan tidak jelasnya alasan-alasan dalam posita menjadikan petitum tidak sesuai dengan fakta-fakta yang seharusnya dapat diputuskan secara tegas. Hal ini mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*exceptie obscur libels*).
18. Oleh karena Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak menyampaikan uraian fakta-fakta, dasar-dasar hukum, maupun unsur “perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain”, sehingga mengakibatkan Gugatan Para Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas. Dengan demikian sudah sepatutnya dan demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. IV Tuntutan Ganti Rugi Para Penggugat Tidak Rinci ;

19. Bahwa Para Penggugat dalam petitum butir 3, halaman 9, Gugatan *a quo*, mendalilkan :

Halaman 22 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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

*"Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil uang sebesar Rp. 110.000.000.000.00 (seratus sepuluh milyar rupiah) kepada Para Penggugat apabila lelang atas objek jaminan tetap dilaksanakan."*

20. Bahwa Para Penggugat dalam posita butir 10, halaman 7, Gugatan a quo, mendalilkan :

*"Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat tersebut Para Penggugat menderita potensi kerugian materiil uang sebesar Rp. 110.000.000.000.00 (seratus sepuluh milyar rupiah) apabila lelang atas objek jaminan tetap akan dilaksanakan  
Bahwa oleh karena itu mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 110.000.000.000.00 (seratus sepuluh milyar rupiah) apabila lelang atas objek jaminan tetap akan dilaksanakan."*

21. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat I uraikan di atas, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 110.000.000.000.00 (seratus sepuluh milyar rupiah) apabila lelang atas objek jaminan tetap akan dilaksanakan.

22. Bahwa Para Penggugat dalam petitum butir 5, halaman 10, Gugatan a quo, mendalilkan :

*"Apabila perintah sebagaimana tersebut pada petitum butir 4 diatas tidak diindahkan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 100.000.000.000.00 (seratus milyar rupiah)."*

23. Bahwa Para Penggugat dalam posita butir 12, halaman 8, Gugatan a quo, mendalilkan:

*"Bahwa apabila perintah untuk menunda pelaksanaan eksekusi lelang sebagaimana tersebut dalam posita butir 11 diatas tidak diindahkan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung*

Halaman 23 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*renteng dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 100.000.000.000.00 (seratus milyar rupiah)."*

24. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat I uraikan di atas, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 100.000.000.000.00 (*seratus milyar rupiah*) apabila perintah untuk menunda pelaksanaan eksekusi lelang tidak diindahkan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.
25. Permohonan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat untuk (i) menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil uang sebesar Rp. 110.000.000.000.00 (*seratus sepuluh milyar rupiah*) dan (ii) menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 100.000.000.000.00 (*seratus milyar rupiah*) **tidak dibuat secara rinci**, sehingga Gugatan Para Penggugat yang demikian dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur sebagaimana telah dinyatakan dalam Yurisprudensi tetap MARI, sebagai berikut :
  - (a) Yurisprudensi tetap MARI No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, dengan kaidah hukum sebagai berikut :

*"Ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna"*
  - (b) Yurisprudensi tetap MARI No. 1057 K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1976, dengan kaidah hukum sebagai berikut :

*"Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."*
  - (c) Yurisprudensi tetap MARI No. 3138 K/Sip/1994, tanggal 29 April 1997, dengan kaidah hukum sebagai berikut :

*"Ganti rugi berdasarkan kekecewaan tidak dapat dikabulkan"*

Halaman 24 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci berapa besarnya ganti rugi yang diminta”*

26. Oleh karena Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak menyampaikan perincian atas tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Para Penggugat, sehingga mengakibatkan Gugatan Para Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas. Dengan demikian sudah sepatutnya dan demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

**C. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).**

1. Bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat adalah kurang pihak, sehingga gugatan menjadi tidak lengkap, karena Para Penggugat tidak mengikutsertakan pihak ketiga lainnya sebagai pihak yang berperkara baik sebagai Penggugat dan/atau Tergugat, atau setidaknya sebagai Turut Tergugat, padahal pihak ketiga tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam perkara *a quo*, yang akan Tergugat I uraikan lebih lanjut di bawah ini sehingga sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

Para Penggugat Mendalilkan Peran Putu Asti Nurtjahjati, S.H. dalam Gugatan *A Quo* Namun Tidak Menarik Peran Putu Asti Nurtjahjati, S.H. Sebagai Pihak Dalam Perkara *A Quo* Baik Sebagai Tergugat Atau Setidaknya Sebagai Turut Tergugat

2. Bahwa Para Penggugat dalam posita butir 2, halaman 3-4, Gugatan *a quo*, mendalilkan :

*“Bukti P-1, dan P-2 yaitu SHM No. 499/Cilandak Barat dan SHM No. 7485/Cilandak Barat yang keduanya atas nama Penggugat I telah dijaminkan/diagunkan pada Tergugat I (PT. CIMB Niaga Tbk) sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 015/PK-LS/12001/2/12/15 tanggal 20 desember 2016 dan Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 dan telah dibebani Hak Tanggungan No. 1056/2017 Peringkat*

Halaman 25 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama APHT PPAT, **PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH** Tgl  
17/01/2017 No. 5/2017

Bukti P-3 dan P-4 yaitu SHM No. 7225/Cilandak Barat dan SHM  
No. 7760/Cilandak Barat yang keduanya atas nama Penggugat II  
telah dijaminkan/diagunkan pada Tergugat I (PT. CIMB Niaga  
Tbk) sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 015/PK-  
LS/12001/2/12/15 tanggal 20 desember 2016 dan Perjanjian  
Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016  
dan telah dibebani Hak Tanggungan No. 1044/2017 Peringkat  
Pertama APHT PPAT, **PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH** Tgl  
17/01/2017 No. 6/2017 ”

3. Bahwa dalam Gugatan *a quo*, Para Penggugat mendalilkan peran Putu Asti Nurtjahjati, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 5/2017, tanggal 17 Januari 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 6/2017, tanggal 17 Januari 2017. Namun dalam Gugatan *a quo*, **Putu Asti Nurtjahjati, S.H.** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 5/2017, tanggal 17 Januari 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 6/2017, tanggal 17 Januari 2017 ternyata sama sekali tidak ditarik sebagai pihak.
4. Dengan demikian oleh karena **Putu Asti Nurtjahjati, S.H.** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 5/2017, tanggal 17 Januari 2017, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 6/2017, tanggal 17 Januari 2017 ternyata sama sekali tidak ditarik sebagai pihak tidak ditarik sebagai pihak baik sebagai Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat sehingga mengakibatkan Gugatan *a quo* pihaknya tidak lengkap.
5. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2872/K/Pdt/1998, tanggal 29 Desember 1998 menyatakan :

*“Selanjutnya pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum : “plurium litis consortium”, sehingga gugatan ini oleh hakim harus dinyatakan “tidak dapat diterima.”*

Halaman 26 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta tersebut di atas serta maka sangat jelas gugatan dalam perkara *a quo* adalah gugatan yang para pihaknya tidak lengkap (*plurium litis consortium*) sehingga berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

## D. PARA PENGGUGAT TIDAK BERITIKAD BAIK UNTUK MENGHADIRI PERTEMUAN MEDIASI TANPA ALASAN YANG SAH DALAM PERKARA A QUO ;

1. Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2006 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan ("**Perma Mediasi**") menyatakan :

*"Semua sengketa perdata yang diajukan ke Pengadilan termasuk perkara perlawanan (verzet) atas putusan verstek dan perlawanan pihak berperkara (partij verzet) maupun pihak ketiga (derden verzet) terhadap pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, wajib terlebih dahulu diupayakan penyelesaian melalui Mediasi, kecuali ditentukan lain berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung ini"*

2. Ketentuan Pasal 6 ayat (1) Perma Mediasi menyatakan :

*"Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum."*

3. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka semua sengketa perdata yang diajukan ke Pengadilan termasuk perkara *a quo* wajib terlebih dahulu diupayakan penyelesaian melalui Mediasi dan Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi tersebut.

4. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) huruf a Perma Mediasi menyatakan :

*"Salah satu pihak atau Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beritikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan :*

*a. tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;*

Halaman 27 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Ketentuan Pasal 22 ayat (1) Perma Mediasi menyatakan :

*“Apabila penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara.”*

6. Bahwa selama proses penyelesaian sengketa melalui Mediasi dalam perkara *a quo*, tanpa alasan yang sah Para Penggugat (Prinsipal) tidak beritikad baik untuk menghadiri pertemuan Mediasi tersebut.
7. Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Para Penggugat (Prinsipal) tidak beritikad baik untuk menghadiri pertemuan Mediasi, dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Perma Mediasi sudah sepatutnya dan demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Perlawanan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat I.
2. Hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan Dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara (*mutatis mutandis*).

### **Tentang Para Penggugat Telah Menjaminkan Objek Jaminan Sebagai Jaminan Atas Perjanjian Kredit No. 015 dan Perjanjian Kredit No. 016 Atas Nama Ir. Hariyanto (Penggugat I).**

3. Bahwa Penggugat II (Ir. R MONICA ARMI SORAYA) adalah istri dari Penggugat I (Ir. Hariyanto) yang memberikan persetujuan pasangan dalam perjanjian kredit antara Penggugat I dan Tergugat I.
4. Mohon akta bahwa Para Penggugat mengakui sendiri dalam butir 2 Gugatan *a quo* bahwa SHM 499/Cilandak Barat, dan SHM 7485/Cilandak Barat, yang keduanya atas nama Penggugat I telah dijaminkan/diagunkan pada Tergugat I sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 015 / PK / LS / 12001 / 2 / 12/15 tanggal 20 Desember 2016, dengan Debitur atas nama HARIYANTO (Penggugat I) (**“Perjanjian Kredit No. 015”**), dan Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/12/16

Halaman 28 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Desember 2016 dengan Debitur atas nama Ir. Hariyanto (Penggugat I) ("**Perjanjian Kredit No. 016**") yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1056/2017 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 5/2017 tanggal 17 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Putu Asti Nurjahhati, SH ("**APHT No. 5/2017**").

5. Mohon akta bahwa Para Penggugat mengakui secara tegas dalam butir 2 dalil Gugatan *a quo* bahwa SHM 7225/Cilandak Barat dan SHM 7760/Cilandak Barat yang keduanya atas nama Penggugat II telah dijaminkan/diagunkan pada Tergugat I sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 015 dan Perjanjian Kredit No. 016 yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1044/2017 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 6/2017, tanggal 17 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Putu Asti Nurjahhati, SH ("**APHT No. 6/2017**").
6. Ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 015 antara Penggugat I dan Tergugat I, menyatakan :

## Jaminan

No	Data Jaminan	Data Pemilik Jaminan	Fasilitas Kredit Yang Dijamin	Nilai Penjaminan	Nilai Objek Jaminan
1	Sebidang tanah diuraikan dalai SHM 499/CILANDAK BARAT dengan luas tanah 1.196 meter persegi, SHM No. 7225/CILANDAK BARAT dengan luas tanah 1.288 meter persegi, SHM No.	1. HARIYA NTO (shm no. 499, SHM NO. 7485 2. RADEN MONICA ARMI SORAYA	Rp. 43,000,00,000.00	Rp. 45,650,000,000.- Rp. 33.100.000.000,-	Rp. 89,120,400,000.00

Halaman 29 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



7485/CILANDAK BARAT dengan luas tanah 1.431 meter persegi, SHM No. 7760/CILANDAK BARAT dengan luas tanah 619 meter persegi dan di atasnya berdiri bangunan seluas 2,517 mete persegi terletak di JL. INTAN UJUNG NO. 7 B RT.002 (D/H RT 007) RW. 002 KEL. CILANDAK BARAT KEC. CILANDAK JAKARTA SELATAN, berikut bangunan di atasnya (bila ada) saat ini dalam proses Roya dan pemasangan Hak Tanggung.	(SHM NO. 7225, SHM NO. 7760)			
--	---------------------------------------	--	--	--

7. Ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kredit No. 016 antara Penggugat I dan  
Tergugat I, menyatakan :

**Jaminan**

No .	Data Jaminan	Data Pemilik Jaminan	Fasilitas Kredit Yang Dijamin	Nilai Penjamin an	Nilai Objek Jaminan
1	Sebidang tanah diuraikan dalam SHM	1. HARIYANTO (shm no. 499, SHM NO. 7485	Rp. 20,000,000,00 0.00	Rp. 45,650,0 00,000.-	Rp. 89,120,4 00,000.0 0

Halaman 30 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

499/CILAN DAK BARAT dengan luas tanah 1.196 meter persegi, SHM No. 7225/CILAN DAK BARAT dengan luas tanah 1.288 meter persegi, SHM No. 7485/CILAN DAK BARAT dengan luas tanah 1.431 meter persegi, SHM No. 7760/CILAN DAK BARAT dengan luas tanah 619 meter persegi dan diatasnya berdiri bangunan	2. RADEN MONICA ARMI SORAYA (SHM NO. 7225, SHM NO. 7760)	Rp. 34.806.9 37.500  Rp. 33.100.0 00.000,-  Rp. 43.943.0 60.490.0 0
---	--	--

Halaman 31 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 2,517 mete persei terletak di JL. INTAN UJUNG NO. 7 B RT.002 (D/H RT 007) RW. 002 KEL. CILANDAK BARAT KEC. CILANDAK JAKARTA SELATAN, berikut bangunan diatasnya (bila ada) saat ini dalam proses Roya dan pemasanga n Hak Tanggunga n.				
--	--	--	--	--

8. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat I uraikan di atas, jelas bahwa hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan adalah hutang Penggugat I kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit No. 015 dan Perjanjian Kredit No. 016, dimana Penggugat I adalah debitur dan

Halaman 32 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I adalah kreditur. Terhadap utangnya kepada Tergugat I tersebut, Penggugat I telah memberikan jaminan berupa:

- SHM 499/Cilandak Barat dan SHM 7485/Cilandak Barat sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 1056/2017 jo. APHT No. 5/2017, yang keduanya atas nama Ir. Hariyanto (Penggugat I); dan,
- SHM 7225/Cilandak Barat dan SHM 7760/Cilandak Barat sebagaimana yang termuat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 1044/2017 jo. APHT No. 6/2017, yang keduanya atas nama Ir. R Monica Armi Soraya (Penggugat II).

9. Ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, menyatakan :

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.*

10. Berdasarkan Ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, maka jelas Perjanjian Kredit 015 dan Perjanjian Kredit 016 antara Penggugat I dengan Tergugat I tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi Penggugat I dengan Tergugat I. Oleh karena itu, dengan telah ditandatangani Perjanjian Kredit 015 dan Perjanjian Kredit 016 antara Penggugat I dengan Tergugat I tersebut maka menjadi terang dan tidak terbantahkan bahwa Penggugat I dan Tergugat I telah saling sepakat untuk tunduk dan melaksanakan segala syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit 015 dan Perjanjian Kredit 016 termasuk namun tidak terbatas melakukan pembayaran sesuai jadwal pembayaran yang telah disepakati.

### **Tentang Penggugat I Telah Melakukan Ingkar Janji Atas Perjanjian Kredit No. 015 dan Perjanjian Kredit No. 016**

11. Mohon akta bahwa Para Penggugat mendalilkan sendiri dalam Posita butir 2 dalil Gugatan *a quo* bahwa Penggugat I mendapatkan fasilitas kredit pada Perjanjian Kredit No. 015 sebesar Rp. 43.000.000.000,- (*empat puluh tiga milyar rupiah*), dan Penggugat I mendapatkan fasilitas kredit pada Perjanjian Kredit No. 016 sebesar Rp. 20.000.000.000,- (*dua puluh milyar rupiah*).

Halaman 33 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Mohon akta bahwa Para Penggugat mengakui sendiri dalam butir 4 dalil Gugatan *a quo* bahwa Para Penggugat mengalami kesulitan keuangan sehingga belum dapat lagi membayar angsuran sesuai dengan periode angsuran yang telah ditentukan.
13. Ketentuan Pasal 2.A Perjanjian Kredit No. 015 antara Penggugat I dan Tergugat I, menyatakan :

**A. Fasilitas Kredit:**

*Jenis Fasilitas Kredit : KPR XTRA MANFAAT*

*Tujuan Penggunaan : Take Over*

*Besar Fasilitas Kredit : Rp. 43.000.000.000,00 (empat puluh tiga milyar*

*rupiah)*

*Jatuh Tempo Fasilitas Kredit : 20 Desember 2028*

*Bunga (%) : 9.00% (sembilan persen)*  
*per tahun floating*

*(dapat diubah oleh Kreditur),  
subject to perubahan SBI (Sertifikat  
Bank Indonesia) Rate 12 bulan  
menjadi SBI Rate 12 bulan + 3%  
(Tiga Persen) per tahun floating,  
perubahan ini selambat-lambatnya  
mulai berlaku 3 (tiga) bulan setelah  
perubahan SBI Rate 12 bulan  
berlaku.*

*Peninjauan Suku Bunga Pinjaman : Setiap saat, dimulai sejak  
ditandatangani Perjanjian ini*

*Sistem Perhitungan Bunga : Annuity In Arrears*

*Denda Keterlambatan : 0,2 % (Nol Koma Dua Persen) dari  
angsuran tertunggak perhari,  
minimal Rp. 50.000,-*

- Ketentuan Pasal 2.A Perjanjian Kredit No. 016 antara  
Penggugat I dan Tergugat I, menyatakan :

**A. Fasilitas Kredit:**

*Jenis Fasilitas Kredit : KPR XTRA MANFAAT*

Halaman 34 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

**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

Tujuan Penggunaan : Multiguna

Besar Fasilitas Kredit : Rp. 20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah)

Jatuh Tempo Fasilitas Kredit : 20 Desember 2028

Bunga (%) : 9.00% (sembilan persen) per tahun floating

(dapat diubah oleh Kreditur), subject to perubahan SBI (Sertifikat Bank Indonesia) Rate 12 bulan menjadi SBI Rate 12 bulan + 3% (Tiga Persen) per tahun floating, perubahan ini selambat-lambatnya mulai berlaku 3 (tiga) bulan setelah perubahan SBI Rate 12 bulan berlaku.

Peninjauan Suku Bunga Pinjaman : Setiap saat, dimulai sejak ditandatangani Perjanjian ini

Sistem Perhitungan Bunga : Annuity In Arrears

Denda Keterlambatan : 0,2 % (Nol Koma Dua Persen) dari angsuran tertunggak perhari, minimal Rp. 50.000,-

14. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat I telah uraikan di atas, Penggugat I mendapatkan fasilitas kredit pada Perjanjian Kredit No. 015 sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga milyar rupiah), dan Penggugat I mendapatkan fasilitas kredit pada Perjanjian Kredit No. 016 sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah).
15. Lebih lanjut, ketentuan Pasal 2.C Perjanjian Kredit No. 015 antara Penggugat I dan Tergugat I, menyatakan :

## *Pembayaran Kembali:*

- **Angsuran dibayar setiap tanggal 20** dimulai sejak tanggal 20 Januari 2017
- Angsuran pertama yang wajib dibayar Debitur sebesar Rp. 489,352,200,00 sampai dengan adanya perubahan suku bunga.
- Angsuran selanjutnya dibayarkan Debitur kepada Kreditur, sesuai jumlah yang dihitung berdasarkan bunga yang ditetapkan Kreditur dari waktu ke waktu.

Halaman 35 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Ketentuan Pasal 2.C Perjanjian Kredit No. 016 antara Penggugat I dan Tergugat I, menyatakan :

*"Pembayaran Kembali:*

- **Angsuran dibayar setiap tanggal 20** dimulai sejak tanggal 20 Januari 2017
- Angsuran pertama yang wajib dibayar Debitur sebesar Rp. 227,606,139.00 sampai dengan adanya perubahan suku bunga.
- Angsuran selanjutnya dibayarkan Debitur kepada Kreditur, sesuai jumlah yang dihitung berdasarkan bunga yang ditetapkan Kreditur dari waktu ke waktu.

17. Ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, menyatakan :

*"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan **surat perintah** atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

18. Berdasarkan Ketentuan Pasal 2.C Perjanjian Kredit No. 015 dan Perjanjian Kredit No. 016 Penggugat I **mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran setiap tanggal 20 tiap bulannya**, namun dalam mengembalikan kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat I, Penggugat I telah cidera janji karena tidak melaksanakan pengembalian sesuai jadwal pembayaran.

19. Selanjutnya, sebagaimana diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam butir 3 Gugatan *a quo*, pembayaran angsuran terakhir yang pernah dilakukan Para Penggugat adalah pada tanggal 20 April 2018, dan **untuk periode Mei 2018 s/d saat ini Para Penggugat sudah tidak pernah melakukan angsuran pembayaran kredit kepada Tergugat I.**

20. Mohon akta bahwa Para Penggugat dalam Posita Gugatan *a quo*, butir 4 mengakui cara tegas mengalami kesulitan keuangan sehingga belum dapat lagi membayar angsuran sesuai dengan periode angsuran yang telah ditetapkan

Oleh karenanya kemudian Tergugat I telah 3 (tiga) kali menyampaikan somasi kepada Penggugat I, yaitu :

**Untuk Perjanjian Kredit No. 15 :**

Halaman 36 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Somasi I No. 2719/SC-V/JKT/SCG/Ext-SOM1/VI/2018, tanggal 29 Juni 2018 ("**Surat Somasi I/015**").
- b. Surat Somasi II No. 2176/JKT-PA/SCG/VII/2018, tanggal 13 Juli 2018 ("**Surat Somasi II/015**").
- c. Surat Somasi III No.2215/JKT-PA/SCG/VII/2018, tanggal 19 Juli 2018 ("**Surat Somasi III/015**").

## Untuk Perjanjian Kredit No. 16 :

- a. Surat Somasi I No. 2720/SC-V/JKT/SCG/Ext-SOM1/VI/2018, tanggal 29 Juni 2018 ("**Surat Somasi I/016**").
  - b. Surat Somasi II No. 2177/JKT-PA/SCG/VII/2018, tanggal 13 Juli 2018 ("**Surat Somasi II/016**").
  - c. Surat Somasi III No.2216/JKT-PA/SCG/XII/2017, tanggal 19 Juli 2018 ("**Surat Somasi III/016**").
21. Berdasarkan Surat Somasi III/015, Penggugat I memiliki kewajiban untuk mengembalikan kredit yang diberikan Tergugat I per 31 Juli 2018 sebesar Rp. 42.393.412.059,14 (*empat puluh dua milyar tiga ratus sembilan puluh tiga juta empat ratus dua belas ribu lima puluh sembilan rupiah empat belas sen*), dimana jumlah kewajiban tersebut akan berubah sesuai dengan tanggal penyelesaian untuk fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit 015.
22. Berdasarkan Surat Somasi III/016, Penggugat I memiliki kewajiban untuk mengembalikan kredit yang diberikan Tergugat I per 31 Juli 2018 sebesar Rp. 19.372.414.431,65 (*sembilan belas milyar tiga ratus tujuh puluh dua juta empat ratus empat belas ribu empat ratus tiga puluh satu rupiah enam puluh lima sen*), dimana jumlah kewajiban tersebut akan berubah sesuai dengan tanggal penyelesaian untuk fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit 016.
- Tentang Dalil Para Penggugat Yang Telah Melakukan Angsuran Pembayaran Atas Fasilitas Kredit Sebesar Rp. 10.307.330.721,- (*sepuluh milyar tiga ratus tujuh juta tiga ratus tiga puluh ribu tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah*) Adalah Dalil Tidak Benar
23. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Posita butir 3, halaman 3 dalam Gugatan *a quo*, yang pada intinya mendalilkan bahwa Para Penggugat Telah Melakukan Angsuran

Halaman 37 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran Atas fasilitas kredit sebesar Rp. 10.307.330.721,-  
(sepuluh milyar tiga ratus tujuh juta tiga ratus tiga puluh ribu tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah).

24. Sebagaimana yang telah Tergugat I sampaikan dalam eksepsi di atas yang merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini, bahwa terhadap angsuran fasilitas kredit yang telah dilakukan pembayaran oleh Para Penggugat tidak jelas karena Para Penggugat tidak merinci pembayaran angsuran untuk perjanjian kredit yang mana, hutang pokoknya, maupun bunga yang telah dibayarkan Para Penggugat kepada Tergugat I.
25. Faktanya, bahwa hingga bulan **April 2018** Tergugat I baru menerima pembayaran hutang pokok dari Penggugat I sebesar Rp. 2.679.776.321,56 (dua milyar enam ratus juta tujuh puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu tiga ratus dua puluh satu rupiah lima puluh enam sen) dan pembayaran bunga sebesar Rp. 4.559.511.161,44 (empat milyar lima ratus lima puluh sembilan juta lima ratus sebelas ribu seratus enam puluh satu rupiah empat puluh empat sen) untuk Perjanjian Kredit No. 015, dan sebesar Rp. 1.294.401.510,08 (satu milyar dua ratus sembilan puluh empat juta empat ratus satu ribu lima ratus sepuluh rupiah delapan sen) ayaran bunga sebesar Rp. 2.068.691.720,92 (dua milyar enam puluh delapan juta enam ratus sembilan puluh satu ribu tujuh ratus dua puluh rupiah sembilan puluh dua sen) dan biaya keterlambatan sebesar Rp. 263.888,18 (dua ratus enam puluh tiga ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah delapan belas sen) untuk Perjanjian Kredit No. 016.
26. Dengan demikian sebagaimana didalilkan sendiri oleh Para Penggugat dalam posita butir 5 Gugatan a quo yaitu Penggugat I masih mempunyai kewajiban angsuran pembayaran atas fasilitas kredit kepada Tergugat I sebagai berikut :
  - Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 015 sampai dengan **31 Agustus 2019** sebesar Rp. 50.450.632.390,66 (lima puluh milyar empat ratus lima puluh juta enam ratus tiga puluh dua ribu tiga

Halaman 38 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus sembilan puluh rupiah dan enam puluh enam sen) yang terdiri dari :

- (1) Kewajiban pokok sebesar Rp. 40.320.223.678,44
- (2) Bunga sebesar Rp. 5.240.371.402,04
- (3) Denda sebesar Rp. 4.254.025.056,71
- (4) Denda keterlambatan ditanggihkan sebesar Rp. 636.012.253,47

- Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 016 sampai dengan **31 Agustus 2019** sebesar Rp. 23.110.415.730,84 (*dua puluh tiga milyar seratus sepuluh juta empat ratus lima belas ribu tujuh ratus tiga puluh empat rupiah delapan puluh empat sen*) yang terdiri dari :

- (1) Kewajiban pokok sebesar Rp. 18.705.598.489,92
- (2) Bunga sebesar Rp. 2.431.204.742,96
- (3) Denda sebesar Rp. 1.973.612.497,96

Tentang Denda Keterlambatan Yang Dibebankan Tergugat I Kepada Penggugat I berupa *Rescheduling* dan *Restructuring* adalah Berdasarkan Hukum.

27. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 6 Gugatan *a quo*, yang pada pokoknya mendalilkan tetap berusaha keras untuk melaksanakan pengembalian pembayaran kepada Tergugat I. Faktanya, sejak Mei 2018 Para Penggugat sudah tidak lagi membayar angsuran kepada Tergugat I.
28. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 8 Gugatan *a quo* yang mendalilkan kewajiban bayar Para Penggugat kepada Tergugat I terus bertambah karena adanya denda keterlambatan dalam membayar angsuran, oleh karenanya Tergugat I diperintahkan untuk menghentikan dan menghapus denda keterlambatan.
29. Bahwa denda keterlambatan telah disepakati sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf A Perjanjian Kredit No. 015 dan Perjanjian Kredit No. 016 sehingga sesuai Pasal 1320 Jo. 1338 KUHPerdata, tindakan Tergugat I menggunakan denda keterlambatan atas keterlambatan Para Penggugat membayar angsuran secara tepat waktu adalah tindakan yang sah dan berdasarkan hukum.

Halaman 39 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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

- Tergugat I Telah **BERITIKAD BAIK** Dalam Memberikan Kesempatan *Rescheduling* dan *Restructuring* Kepada Penggugat I Untuk Memenuhi Kewajiban Pembayaran Kepada Tergugat I ;
30. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Butir 9, halaman 7, Gugatan *a quo* yang pada intinya menyatakan bahwa seharusnya Tergugat I tidak serta merta melakukan lelang atas Objek Jaminan, Tergugat I seharusnya terlebih dahulu menempuh upaya alternatif penyelesaian kredit tersebut yaitu *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring*.
31. Ketentuan Pasal 1 angka 25 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum ("**PBI 7/2005**"), menyatakan :
- "Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:*
- a. penurunan suku bunga Kredit;*
  - b. perpanjangan jangka waktu Kredit;*
  - c. pengurangan tunggakan bunga Kredit;*
  - d. pengurangan tunggakan pokok Kredit;*
  - e. penambahan fasilitas Kredit; **dan atau***
  - f. konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara."*

32. Ketentuan Pasal 51 PBI 7/2005, menyatakan :

*"Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:*

    - 1. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga Kredit; dan*
    - 2. debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi."*

33. Faktanya, Tergugat I telah **BERITIKAD BAIK** dalam memberikan kesempatan kepada Penggugat I untuk memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat I, antara lain memberikan perpanjangan jangka waktu kredit maupun memberikan pengurangan tunggakan bunga kredit kepada Penggugat I, melalui :

Halaman 40 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat No. 0190/JKT-PA/SCG/I/2018, Perihal : Konfirmasi Nominal Pelancaran Pinjaman, tanggal 22 Januari 2018 yang pada intinya Tergugat I telah **memberikan keringanan penghapusan denda sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 26 Januari 2018.**
- Surat No. 0817/JKT-PA/SCG/III/2018, Perihal : Re: Permohonan Penghapusan Denda Penyelesaian Tunggalan, tanggal 9 Maret 2018 yang pada intinya Tergugat I telah **menyetujui permohonan atas penyelesain tunggakan ke 2 (dua) fasilitas pinjaman dengan PENGHAPUSAN DENDA SEBESAR 50%** atau sejumlah Rp. 630.012.253,47 (*enam ratus tiga puluh enam juta dua belas ribu dua ratus lima puluh tiga rupiah empat puluh tujuh sen*), yang harus dibayarkan selambat-lambatnya **20 Maret 2018.**
  - Selanjutnya Penggugat I telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 12 Maret 2018 atas nama Hariyanto (Penggugat I) yang pada intinya menyatakan **bahwa Penggugat I telah menerima keringanan penghapusan denda sebesar 50%** atau sejumlah Rp. 636.012.253,47 (*enam ratus tiga puluh enam juta dua belas ribu dua ratus lima puluh tiga rupiah empat puluh tujuh sen*).
- Surat No. 0855/JKT-PA/SCG/III/2018, Perihal : Re: Permohonan Persetujuan Pembayaran Denda dengan cara Mengangsur, tanggal 15 Maret 2018, yang pada intinya **Tergugat I menyetujui pembayaran sebesar Rp. 636.012.253,47 (enam ratus tiga puluh enam juta dua belas ribu dua ratus lima puluh tiga rupiah empat puluh tujuh sen) dengan ketentuan diangsur sebanyak 6 (enam) kali yang dimulai sejak bulan April 2018 sampai dengan September 2018.**
  - Selanjutnya Penggugat I telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 15 Maret 2018 atas nama Hariyanto (Penggugat I), yang pada intinya menyatakan Tergugat I berkomitmen melakukan pembayaran denda sebesar Rp. 636.012.253,47 (*enam ratus tiga puluh enam juta dua belas ribu dua ratus*

Halaman 41 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*lima puluh tiga rupiah empat puluh tujuh sen)* selama 6 (enam) bulan sejak bulan April 2018 sampai dengan September 2018.

- Surat Somasi II/015 dan Surat Somasi II/016, atas **ITIKAD BAIK** Tergugat I, Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada Penggugat I untuk memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat I paling lambat **18 Juli 2018**.
  - Berdasarkan Surat No. 0703/JKT-PA/SCG/III/2019, Perihal : Informasi Outstanding Pinjaman, tanggal 30 Maret 2019, yang pada intinya Tergugat I telah **BERITIKAD BAIK** untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat I untuk memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat I paling lambat **22 April 2019**.
  - Surat Somasi III/015 dan Surat Somasi III/016, atas **ITIKAD BAIK** Tergugat I, Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada Penggugat I untuk memenuhi kewajiban pembayaran tersebut kepada Tergugat I paling lambat **24 Juli 2018** serta mengingatkan kepada Penggugat I apabila Penggugat I tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat I, maka Tergugat I akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan dengan cara penjualan objek melalui lelang dimuka umum.
34. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat I telah uraikan di atas jelas bahwa Tergugat I tidak serta merta melakukan lelang terhadap Objek Jaminan, Tergugat I telah melakukan segala upaya dan telah bertoleransi agar Penggugat I dapat menyelesaikan kewajibannya yaitu pelunasan kredit pembiayaan Penggugat I pada Tergugat I akan tetapi Penggugat I tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit 015 dan Perjanjian Kredit 016. Dengan demikian segala tindakan dan perbuatan Tergugat I atas kredit pembiayaan Penggugat I yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
35. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat I telah uraikan di atas, jelas Tergugat I telah **BERITIKAD BAIK** dalam memberikan kesempatan kepada Penggugat I untuk memenuhi kewajiban pembayaran kepada

Halaman 42 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

Tergugat I antara lain memberikan perpanjangan jangka waktu kredit (*rescheduling*) maupun memberikan pengurangan tunggakan bunga kredit (*restructuring*) kepada Penggugat I. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan seharusnya Tergugat I tidak serta merta melakukan lelang atas objek jaminan, Tergugat I seharusnya terlebih dahulu menempuh upaya alternatif penyelesaian kredit tersebut yaitu *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring* sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Yang Diberikan Para Penggugat Yang Akan Dilaksanakan Pada Tanggal 3 Mei 2019 Telah Dibatalkan Oleh Tergugat III

36. Tergugat I menolak dengan tegas dalil butir 8 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya mendalilkan Objek Jaminan akan dilelang pada tanggal 3 Mei 2019.
37. Tergugat I menolak dengan tegas dalil butir 10 Gugatan *a quo*, yang mendalilkan Para Penggugat menderita potensi kerugian materiil sebesar Rp. 110.000.000.000,- (*seratus sepuluh milyar rupiah*) apabila lelang atas objek jaminan tetap dilaksanakan.
38. Sebagaimana yang Tergugat I kemukakan dalai bagian eksepsi yang merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini, pada saat Gugatan *a quo* didaftarkan pada tanggal 15 April 2019 sama sekali belum terjadi pelelangan sehingga belum ada kerugian yang nyata (*actual loss*) yang dialami Para Penggugat, kerugian tersebut masih dalam bentuk **POTENSI** sebagaimana diakui sendiri oleh Para Penggugat. Lebih lanjut lagi, pelaksanaan lelang tanggal 3 Mei 2019 tersebut juga tidak pernah terjadi karena telah dibatalkan oleh Tergugat III berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang nomor : Reg.Btl-91/29/2019 tanggal 03 Mei 2019. Dengan demikian, oleh karena lelang yang dituntut penundaannya telah dibatalkan maka jelas tidak ada kerugian yang dialami Para Penggugat.

Tentang Penentuan Nilai Limit Terhadap Objek Jaminan/Lelang Telah Sesuai Dengan Hukum Yang Berlaku ;

Halaman 43 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Tergugat I menolak dengan Tegas dalil Para Penggugat dalam Butir 11, halaman 7 Gugatan *a quo* yang pada intinya mendalilkan bahwa Objek Jaminan akan dilepas dengan harga limit sebesar Rp. 75.000.000.000,- (*tujuh puluh lima milyar rupiah*) adalah jauh di bawah harga pasaran, yang menurut Para Penggugat harga pasaran atas Objek Jaminan senilai Rp. 110.000.000.000,- (*seratus sepuluh milyar rupiah*) sehingga Para Penggugat akan sangat dirugikan.
40. Ketentuan Pasal 1 angka 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK No. 27/2016**), menyatakan:
- “Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.”*
41. Ketentuan Pasal 1 angka 29 PMK No. 27/2016, menyatakan:
- “Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.”*
42. Ketentuan Pasal 44 ayat (1) PMK No. 27/2016, menyatakan :
- “Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
- 1. penilaian oleh Penilai; atau*
  - 2. penaksiran oleh Penaksir.*
  - 3. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1 ) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*
  - 4. Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1 ) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.”*

43. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang atas Objek Jaminan milik Para Penggugat pada Tergugat I telah sesuai dengan hukum dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**UU No. 4/1996**) dan PMK No. 27/2016.

Halaman 44 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Bahwa penentuan Nilai Limit oleh Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimana penilaian dilakukan dari pihak Independen yang dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Maulana, Andesta dan Rekan sebagaimana dalam Laporan Penilaian Nomor 945/LP-RET/X/2018, tanggal 08 Oktober 2018 atas Rumah Tinggal yang beralamat di Jalan Intan Ujung No. 7B, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, yang menyebutkan Nilai Pasar atas Objek Jaminan Para Penggugat adalah sebesar Rp. 87.895.000.000,- (*delapan puluh tujuh milyar delapan ratus sembilan puluh lima juta rupiah*) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp. 52.762.000.000,- (*lima puluh dua milyar tujuh ratus enam puluh dua juta rupiah*).
45. Bahwa Nilai Limit tidak dapat dipersamakan dengan harga pasar karena harga pasar berlaku jika adanya harga yang disepakati dalam transaksi jual beli antara pihak-pihak yang melaksanakannya, sedangkan dalam perkara *a quo* adalah Penggugat I tidak dapat melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi kredit pembiayaan Penggugat I pada Tergugat I dan Objek Jaminan yang dijadikan jaminan kredit pembiayaan Penggugat I pada Tergugat I telah diikat dengan Hak Tanggungan maka berlakulah segala ketentuan mengenai Hak Tanggungan yang dalam hal ini proses pelunasan dilakukan melalui proses lelang yang telah dinilai oleh pihak independen yaitu KJPP Maulana, Andesta dan Rekan untuk penentuan Nilai Pasar.
46. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat I uraikan di atas, jelas Nilai Limit tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimana penilaian dilakukan oleh pihak Independen yang dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Maulana, Andesta dan Rekan. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat posita Butir 11, halaman 7 Gugatan *a quo* yang pada intinya mendalilkan bahwa objek jaminan akan dilepas dengan harga limit sebesar Rp. 75.000.000.000,- (*tujuh puluh lima milyar rupiah*) adalah jauh di bawah harga pasaran, padahal harga pasaran atas Objek Jaminan senilai Rp. 110.000.000.000,- (*seratus sepuluh milyar rupiah*) sehingga Para Penggugat akan sangat dirugikan jelas merupakan dalil tanpa dasar dan sangat mengada-ada.

Halaman 45 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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)



Tentang Permohonan Para Penggugat Untuk Menunda Pelaksanaan Eksekusi Lelang Atas Objek Jaminan Hingga Putusan Dalam Perkara Ini Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap Yang Sudah Sepatutnya Tidak Diterima Oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

47. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Posita Butir 11-12, halaman 7-8, dan Petitum Butir 4, halaman 10 Gugatan *a quo* yang pada intinya Para Penggugat memohon agar Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menunda pelaksanaan eksekusi lelang atas Objek Jaminan hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
48. Ketentuan Pasal 6 UU No. 4/1996, mengatur bahwa :
- “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*
49. Ketentuan Pasal 1 angka 23 PMK No. 27/2016, menyatakan :
- “Penyelenggara Lelang adalah KPKNL atau Balai Lelang yang menyelenggarakan lelang dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang.”*
50. Ketentuan Pasal 11 ayat ( 1 ) PMK No. 27/2016, menyatakan :
- “Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.”*
51. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, oleh karena Penggugat I telah cidera janji/wanprestasi atas kewajibannya kepada Tergugat I maka untuk pemenuhan kewajiban Penggugat I kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit 015 dan Perjanjian Kredit 016, Tergugat I mengajukan Permohonan Lelang dengan Surat Permohonan Nomor: 0390/JKT-PA/SCG/II/2019, Hal : Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Permintaan SKPT, tanggal 22 Februari 2019 kepada Tergugat II untuk melakukan pelelangan umum, yang telah disetujui oleh Tergugat II melalui suratnya nomor : S-

Halaman 46 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1011/WKN.07/KNL.05/2019 Hal : Penetapan Jadwal Lelang tanggal 14 Maret 2019.

52. Proses pelelangan terhadap Objek Jaminan dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II yang didalam prosesnya sudah terlebih dahulu melalui tahapan-tahapan pemberitahuan kepada Para Penggugat melalui :
- Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 0586/JKT-PA/SCG/II/2018, tanggal 21 Februari 2018, yang pada intinya memberitahukan Penggugat atas pelaksanaan lelang dengan penawaran melalui internet pada tanggal 22 Maret 2018.
  - Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 0693/JKT-PA/SCG/III/2019, tanggal 27 Maret 2019, yang pada intinya memberitahukan Penggugat atas pelaksanaan lelang dengan penawaran melalui internet pada tanggal 03 Mei 2019.
53. Ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU 4/1996, menyatakan :
- Ayat (2) :
- “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat **irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”**.*
- Ayat (3) :
- “Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) **mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.**”*
54. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Sertipikat Hak Tanggungan No. 1056/2017 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1044/2017 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat memuat irah-irah **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**, sehingga merupakan suatu Akta Otentik yang mempunyai **KEKUATAN EKSEKUTORIAL yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.**
55. Lebih lanjut, Ketentuan Pasal 14 ayat (1) PMK No. 27/2016, menyatakan:

Halaman 47 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan."*

56. Ketentuan Pasal 14 ayat (2) PMK No. 27/2016, menyatakan:

*"Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi."*

57. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang dilindungi oleh hukum, mempunyai hak untuk menjual Objek Jaminan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut yang mempunyai **KEKUATAN EKSEKUTORIAL yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap** serta proses pelaksanaan lelang terhadap Objek Jaminan milik Para Penggugat telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

58. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dalil Para Penggugat yang memohon agar Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menunda pelaksanaan eksekusi lelang atas Objek Jaminan hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sudah sepatutnya dan demi hukum Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya.

Tentang Permohonan Para Penggugat Untuk Menjual Dan Mencari Calon Pembeli Sendiri Atas Objek Jaminan Yang Sudah Sepatutnya Tidak Diterima Oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

59. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Posita Butir 11, halaman 7, dan Petitum Butir 6 halaman 10 Gugatan *a quo* yang pada intinya memohon untuk diberikan ijin dan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menjual dan mencari calon pembeli sendiri atas Objek Jaminan dengan harga sesuai dengan harga pasaran dan hasil penjualannya untuk melunasi seluruh total kewajiban

Halaman 48 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada fasilitas pinjaman I dan fasilitas pinjaman II dan apabila terdapat sisa uang dari penjual objek jaminan sisa uang penjualan tersebut adalah hak yang sah dari Para Penggugat.

60. Sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan di atas, Objek Jaminan yang dijadikan jaminan kredit pembiayaan Penggugat I pada Tergugat I telah diikat dengan Hak Tanggungan dimana Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor (Penggugat I) cidera janji.
61. Oleh karena itu, perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I dalam melakukan pelelangan umum terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan milik Para Penggugat mempunyai **KEKUATAN EKSEKUTORIAL yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap**, serta Tergugat I telah **BERITIKAD BAIK** dalam memberikan kesempatan kepada Penggugat I untuk memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat I antara lain memberikan perpanjangan jangka waktu kredit maupun memberikan pengurangan tunggakan bunga kredit kepada Penggugat I, sehingga permohonan Para Penggugat yang pada intinya memohon untuk diberikan ijin dan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menjual dan mencari calon pembeli sendiri atas Objek Jaminan dengan harga sesuai dengan harga pasaran sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.
62. Bahwa apabila lelang dapat terlaksana sekalipun, sebagaimana yang disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, hak Tergugat I hanya sebatas nilai yang dijaminakan sehingga apabila setelah dipotong dengan jumlah hutang Penggugat I kepada Tergugat I masih terdapat kelebihan maka memang hal tersebut merupakan hak Para Penggugat dan akan diserahkan kepada Para Penggugat.
63. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) PMK No. 27/2016, maka Gugatan dari debitor maupun istrinya sebagaimana yang dilakukan Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak menghentikan pelaksanaan lelang.

Halaman 49 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

64. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dalil Para Penggugat yang memohon agar memohon untuk diberikan ijin dan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menjual dan mencari calon pembeli sendiri atas Objek Jaminan dengan harga sesuai dengan harga pasaran dan hasil penjualannya untuk melunasi seluruh total kewajiban pada fasilitas pinjaman I dan fasilitas pinjaman II dan apabila terdapat sisa uang dari penjual objek jaminan sisa uang penjualan tersebut adalah hak yang sah dari Para Penggugat sudah sepatutnya dan demi hukum Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan *a quo* untuk seluruhnya.

### **Tergugat I Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

65. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Posita Butir 9, halaman 7, dan Petitum butir 2, halaman 9 Gugatan *a quo* yang pada intinya meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
66. Sebagaimana yang telah Tergugat I kemukakan dalam bagian eksepsi yang merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini (*mutatis mutandis*), dalil-dalil Para Penggugat dalam bagian Posita Gugatan *a quo* sama sekali tidak ada dalil yang menguraikan mengenai unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum atau mengenai perbuatan-perbuatan apa saja yang dituduhkan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Selain itu, Para Penggugat tidak menyebutkan sama sekali ketentuan perundang-undangan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I.
67. Ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, menyatakan :
- “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian, mengganti kerugian tersebut”.*
68. Prof. Rosa Agustina, S.H., M.H., dalam bukunya *“Hukum Perikatan (Law of Obligations)”*, halaman 8, menyatakan :
- “Berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur :*
- a. Perbuatan;*
  - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;*

Halaman 50 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Ada kesalahan;
- d. Ada kerugian;
- e. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

69. Tergugat I tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, sebagai berikut :

**a. Unsur Perbuatan Tidak Terpenuhi, karena :**

- i. Pada saat Gugatan didaftarkan pada tanggal 15 April 2019, pelaksanaan lelang tanggal 3 Mei 2019 belum terjadi.
- ii. Proses lelang tanggal 3 Mei 2019 telah dibatalkan oleh Tergugat III berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. Reg.Btl-91/29/2019 tanggal 03 Mei 2019.
- iii. Tergugat I telah terlebih dahulu memberikan *rescheduling* dan *restructuring* kepada Para Penggugat berupa :
  - Surat No. 0190/JKT-PA/SCG/I/2018, Perihal : Konfirmasi Nominal Pelancaran Pinjaman, tanggal 22 Januari 2018 yang pada intinya Tergugat I telah memberikan keringanan penghapusan denda sebesar Rp. 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*) yang harus dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 26 Januari 2018.
  - Surat No. 0817/JKT-PA/SCG/III/2018, Perihal : Re: Permohonan Penghapusan Denda Penyelesaian Tunggalan, tanggal 9 Maret 2018, yang pada intinya Tergugat I telah **menyetujui permohonan atas penyelesain tunggakan ke 2 (dua) fasilitas pinjaman dengan PENGHAPUSAN DENDA SEBESAR 50%** atau sejumlah Rp. 630.012.253,47 (*enam ratus tiga puluh enam juta dua belas ribu dua ratus lima puluh tiga rupiah empat puluh tujuh sen*), yang harus dibayarkan selambat-lambatnya **20 Maret 2018**.

**b. Unsur Perbuatan Melawan Hukum Tidak Terpenuhi, karena :**

- i. Proses lelang tanggal 3 Mei 2019 belum terjadi dan bahkan telah dibatalkan. Oleh karena itu, unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi. Oleh karena tidak ada perbuatan apapun yang dilakukan Tergugat I, maka secara hukum hal

Halaman 51 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut juga berarti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I.

- ii. Penentuan Nilai Limit lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimana penilaian dilakukan oleh pihak Independen yang dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) sesuai dengan PMK No. 27/2016.
- iii. Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang dilindungi oleh hukum serta mempunyai hak untuk menjual Objek Jaminan melalui pelelangan umum yang mempunyai KEKUATAN EKSEKUTORIAL yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap serta proses pelaksanaan lelang terhadap Objek Jaminan milik Para Penggugat telah dilaksanakan sesuai dengan UU No. 4/1996 dan PMK No. 27/2016.

### c. Unsur Ada Kesalahan Tidak Terpenuhi, karena :

- i. Penentuan Nilai Limit telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimana penilaian dilakukan oleh pihak Independen, yaitu Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) sesuai dengan PMK No. 27/2016.
- ii. Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang dilindungi oleh hukum serta mempunyai hak untuk menjual Objek Jaminan melalui pelelangan umum yang mempunyai KEKUATAN EKSEKUTORIAL yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap serta proses pelaksanaan lelang terhadap Objek Jaminan milik Para Penggugat telah dilaksanakan sesuai dengan UU No. 4/1996 dan PMK No. 27/2016.

### d. Unsur Ada Kerugian Tidak Terpenuhi, karena :

Objek Jaminan/Sengketa belum dilakukan lelang pada saat Gugatan *a quo* didaftarkan oleh Para Penggugat. Bahkan faktanya, lelang tersebut telah dibatalkan oleh Tergugat III melalui suratnya nomor : Reg.Btl-91/29/2019 Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 3 Mei 2019. Dengan demikian Gugatan *a quo* adalah

Halaman 52 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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)



gugatan yang prematur karena sesungguhnya tidak ada kerugian yang diderita oleh Para Penggugat.

**e. Terdapat Kausalitas Antara Perbuatan Dengan Kerugian Tidak Terpenuhi.**

Oleh karena seluruh unsur-unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi, khususnya unsur perbuatan dan unsur kerugian, maka unsur kausalitas tidak terpenuhi.

70. Berdasarkan uraian tersebut di atas, menjadi terang dan tidak terbantahkan bahwa Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dituduhkan Para Penggugat terhadap Tergugat I. Dengan demikian sudah sepatutnya dan sesuai dengan hukum Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Tentang Permohonan Ganti Rugi Para Penggugat Yang Sudah Sepatutnya Ditolak Oleh Majelis Hakim Yang Mulia

71. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Posita Butir 10, halaman 7, dan Petitum Butir 3 halaman 9 Gugatan *a quo* yang pada intinya memohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 110.000.000.000,- (*seratus sepuluh milyar rupiah*) **apabila lelang atas Objek Jaminan tetap akan dilaksanakan.**
72. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Posita Butir 12, halaman 8, dan Petitum Butir 5 halaman 10 Gugatan *a quo* yang pada intinya memohon agar Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat uang sebesar Rp. 100.000.000.000,- (*seratus milyar rupiah*) **apabila perintah untuk menunda pelaksanaan eksekusi lelang tidak diindahkan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.**
73. Sebagaimana uraian kami dalam eksepsi di atas kerugian yang didalilkan Para Penggugat baru berupa **POTENSI** dan bukan kerugian yang nyata (*actual loss*). Lebih lanjut lagi, Objek Jaminan/Lelang telah dibatalkan oleh Tergugat III melalui suratnya nomor : Reg.Btl-





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

91/29/2019 Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 03 Mei 2019 maka Gugatan *a quo* adalah gugatan yang prematur (*exceptio dilatoria*). Dengan demikian tidak ada kerugian yang diderita oleh Para Penggugat.

74. M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", hal. 455, menyatakan :

*"Sebaliknya, Pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar PMH : dengan demikian dapat dituntut :*

- i. ganti rugi nyata (actual loss) yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif, dan konkret, yang disebut kerugian materiil.*
- ii. kerugian imateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula atau restoration to original condition (herstel in de oorspronkelijk toestand, hestel in de vorige toestand)."*

75. Suhamoko, S.H., M.L.I., dalam bukunya "*Hukum Perjanjian – Teori dan Analisa Kasus*", hal. 134, menyatakan :

*"....ganti rugi atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum hanya bertujuan untuk untuk menempatkan posisi penggugat dalam keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum sehingga ganti rugi yang diberikan adalah reliance loss atau kerugian nyata dan bukan expectation loss atau kehilangan keuntungan yang diharapkan.,....dst."*

76. Berdasarkan doktrin hukum di atas jelas faktanya ganti rugi atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum hanya dapat diberikan terhadap ganti rugi yang sudah dapat diperhitungkan secara rinci, objektif, dan konkret atau kerugian nyata.

77. Selain itu, permohonan ganti kerugian yang disampaikan Para Penggugat adalah tidak berdasar dan mengada-ada karena yang ganti rugi yang disampaikan Para Penggugat bukan merupakan **KERUGIAN NYATA** yang diderita oleh Para Penggugat yang dibuat dengan semena-mena oleh Para Penggugat tanpa menerangkan dasar dan bukti perhitungannya.

78. Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan di atas, Tergugat I tidak melakukan tindakan perbuatan melawan hukum atau melanggar

Halaman 54 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan peraturan perundang-undangan dalam melakukan proses pelelangan terhadap Objek Jaminan milik Para Penggugat, oleh karenanya permohonan ganti rugi yang dimohon oleh Para Penggugat sebesar Rp. 110.000.000.000,- (*seratus sepuluh milyar rupiah*) dan Rp. 100.000.000.000,- (*seratus milyar rupiah*) sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

## Tentang Tuntutan Mengenai Sita Jaminan (*Consevoir Beslaag*) Yang Tidak Beralasan Untuk Dikabulkan

79. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam posita butir 13, halaman 8 dan petitum butir 7, halaman 10, Gugatan *a quo* yang pada intinya memohon agar Objek Jaminan diletakkan dibawah Sita Jaminan (*consevoir beslaag*)
80. Posita butir 13, halaman 8, Gugatan *a quo*, Para Penggugat mendalilkan :

*"Bahwa Para Penggugat mempunyai sangka yang beralasan bahwa lelang atas objek jaminan tersebut akan dilaksanakan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sehingga Para Penggugat akan sangat dirugikan, bahwa oleh karena itu mohon agar objek jaminan berupa :*

1. SHM No. 499/Cilandak Barat an. Insinyur Hariyanto; LT 1.196 M2
2. SHM No. 7485/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT 1.432 M2
3. SHM No. 7225/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya; LT. 1.288 M2
4. SHM No. 7760/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya; LT. 699 M2

*Diletakkan dibawah **Sita Jaminan (Consevoir Beslaag)** dan mohon pula agar Sita Jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga"*

Petitum butir 7, halaman 10, Gugatan *a quo*, Para Penggugat mendalilkan :

*"Menyatakan sah dan berharga **Sita Jaminan (Consevoir Beslaag)** atas Objek Jaminan berupa :*

Halaman 55 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SHM No. 499/Cilandak Barat an. Insinyur Hariyanto; LT 1.196 M2
2. SHM No. 7485/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT 1.432 M2
3. SHM No. 7225/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya; LT. 1.288 M2
4. SHM No. 7760/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya; LT. 699 M2"

81. Ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR menyatakan :

*"Jika ada sangka yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang sebelum dijatuhkan keputusan kepadanya, atau sedang keputusan yang dijatuhkan kepadanya, belum dapat dijalankan, berusaha akan menggelapkan atau mengangku barangnya, baik yang tidak tetap, baik yang tetap, dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang, maka ketua, atas surat permintaan yang dimaksudkan untuk itu, oleh orang yang berkepentingan dapat memberi perintah supaya barang itu disitaakan menjaga hak orang yang meminta itu dan kepadanya hendaklah diberitahukan, bahwa ia akan menghadap persidangan pertama yang akan datang dari pengadilan negeri untuk memajukan tuntutan dan meneguhkannya.*

82. Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR tersebut diatas menjadi jelas bahwa sita jaminan hanya dapat dikabulkan apabila:

- (a) Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa **Tergugat mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung;**
- (b) Kekhawatiran atau persangkaan tersebut harus nyata dan beralasan secara objektif :
  - Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk menggelapkan dan mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung.

Halaman 56 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Paling tidak Penggugat harus dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya Tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan.
- 83. Doktrin yang disampaikan M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*, halaman 339, menyatakan :  
"D. Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)  
Pada bagian ini akan dibahas sita jaminan atau conservatoir beslag. Pembahasan meliputi aspek ruang lingkup, yang dijelaskan di bawah ini... dst  
"Beritik tolak dari penggarisan Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Dengan diletakkannya sita pada barang milik Tergugat, barang itu tidak dapat dialihkan Tergugat kepada pihak ketiga, sehingga tetap utuh sampai putusan berkekuatan hukum tetap."
- 84. Doktrin yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan"*, halaman 289, menyatakan :  
"a. alasan sita  
1. Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa tergugat :
  - Mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, dan
  - Hal itu akan dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung.2. Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif :
  - Penggugat harus dapat menunjukan fakta tentang adanya langkah-langkah tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung ;

Halaman 57 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- Paling tidak penggugat dapat menunjukan indikasi objektif tentang adanya daya upaya tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan.

3. *Sedemikian rupa eratnya isi gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan tergugat menggelapkan harta kekayaan, mengakibatkan kerugian kepada penggugat.*

*Kalau isi pokok gugatan tidak erat kaitannya dengan penyitaan, sehingga tanpa penyitaan diperkirakan tidak menimbulkan kerugian kepada penggugat, penyitaan dianggap tidak mempunyai dasar alasan kuat.*

Dari penjelasan di atas, Penggugat tidak dibenarkan mengajukan alasan sita hanya didasarkan pada kekhawatiran atau persangkaan subjektif tentang penggelapan atau pengasingan harta yang akan dilakukan tergugat. Menurut Pasal 227 HIR dan Pasal 270 Rv, alasan itu baru objektif, apabila didukung fakta atau petunjuk yang nyata. Paling tidak penggugat dapat menjelaskan tentang adanya daya upaya tergugat yang konkret untuk menghilangkan harta kekayaannya.”

85. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1121 K/Sip/1971, tanggal 15 April 1972, menyatakan :

*“Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan Penggugat untuk “sita jaminan” (Conservatoir Beslag), tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disyahkan.”*

86. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 476 K/Sip/1974, tanggal 14 Nopember 1974, menyatakan :

*“Penyitaan jaminan (Consevoir Beslag) yang diletakkan, dilarang atau tidak diperbolehkan terhadap harta atau barang miliknya pihak ketiga, **penyitaan jaminan harus dilakukan atas barang miliknya tergugat**”.*

87. Permohonan sita jaminan yang didalilkan dan dimohonkan oleh Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR di atas. Lebih lanjut, permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Para





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut juga tidak sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 1121 K/Sip/1971, tanggal 15 April 1972, Yurisprudensi MARI Nomor 476 K/Sip/1974, tanggal 14 Nopember 1974 dan doktrin yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan"* halaman 289 dan 339, karena permohonan Sita Jaminan (*Consevoir Beslaag*) yang dimohonkan oleh Para Penggugat adalah harta milik Para Penggugat sendiri, bukan harta kekayaan milik Tergugat I.

88. Oleh karena secara terang dan jelas bahwa permohonan sita jaminan yang didalilkan dan dimohonkan oleh Para Penggugat tidak sesuai ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, Yurisprudensi MARI No. 1121 K/Sip/1971, tanggal 15 April 1972, Yurisprudensi MARI Nomor 476 K/Sip/1974, tanggal 14 Nopember 1974, dan doktrin yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan"* halaman 289 dan 339, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat tersebut.

Tentang Tuntutan Para Penggugat Agar Turut Tergugat Tidak Melakukan Balik Nama Objek Jaminan ;

89. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Gugatan *a quo* yang meminta agar Turut Tergugat dihukum untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap Objek Jaminan menjadi atas nama orang/pihak lain tanpa ijin dari Para Penggugat.
90. Ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU No. 4/1996, menyatakan :

*"Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :*

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.*
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.*
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan epringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri*
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan."*

Halaman 59 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

91. Ketentuan Pasal 22 ayat (1) UU No. 4/1996, menyatakan :

*“Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.”*

92. Berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) UU No. 4/1996, maka jelas secara hukum Turut Tergugat tidak dapat secara sepihak melakukan proses balik nama atas hak tanggungan Tanah Obyek Sengketa selain daripada terjadinya hal-hal yang menyebabkan hapusnya hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UU No. 4/1996.

93. Dengan demikian udah sepatutnya dalil maupun tuntutan Para Penggugat terkait Turut Tergugat ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

## Tentang Tuntutan Provisi

94. Bahwa oleh karena Gugatan *a quo* adalah gugatan yang tidak berdasar, serta tidak ada urgensi terkait permohonan provisi yang diajukan Para Penggugat maka sudah selayaknya permohonan provisi tersebut tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Berdasarkan hal-hal yang Tergugat III uraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

- Menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat.

## DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau,

apabila Majelis Hakim berpandangan lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*et aequo ex bono*).

Halaman 60 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tagas Petitum Bagian Provisi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menunda pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap seluruh objek jaminan atas nama Para Penggugat, dengan alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat pada perkara a quo adalah rencana lelang eksekusi hak tanggungan atas seluruh objek sengketa, yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan PT. bank CIMB Niaga,Tbk ( in casu Tergugat I ) ;
  - b. Bahwa berdasarkan uraian huruf a tersebut di atas, maka permohonan Para Penggugat untuk menanggihkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak tanggungan terhadap seluruh objek sengketa sudah masuk dalam pokok perkara yang dipermasalahkan pada perkara a quo ;
  - c. Bahwa permohonan provisi yang diajukan oleh para penggugat tersebut pada angka 1 di atas haruslah ditolak sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain :
    - 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/SIP/1976, yang menyatakan bahwa :

**“ Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak.” ;**
    - 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1070 K/SIP/1972  
Sesuai Pasal 180 HIR tentang tuntutan Provisional ( Provisioneelleis), yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh tindakan sementara bukan mengenai materi pokok sengketa (atau bodemgeschil) yang justru akan ditentukan dalam putusan akhir, **maka jika tuntutan provisional tersebut**

Halaman 61 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**diajukan dan menyangkut tentang materi pokok perkara,  
maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima ;**

- d. Bahwa selanjutnya , sesuai dengan ketentuan Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ( PMK 27/2016) yang mengatur sebagai berikut :

## **Pasal 30**

“ Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 dilakukan oleh Pejabat lelang dalam hal :

- a. SKT/SKPT untuk pelaksanaan untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada ;
  - b. .... “
  - e. Bahwa selain, berdasarkan ketentuan pasal 30 huruf (a) PKM 27/2016, Tergugat II melalui Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor : Reg-Btl-91/29/2019 tanggal 3 Mei 2019 telah membatalkan pelaksanaan lelang yang sedianya akan dilaksanakan pada tanggal 3 Mei 2019 karena SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang 3 Mei 2019 tersebut belum ada ;
  - f. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas, jelas terbukti pokok permasalahan dalam gugatan a quo yakni pelaksanaan lelang objek perkara a quo tersebut telah dibatalkan, sehingga sangat logis dan beralasan hukum apabila permohonan provisi yang memohon penundaan pelaksanaan lelang tersebut tidak dipertimbangkan oleh majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;
2. Bahwa mengingat Petitum Para Penggugat Bagian Provisi telah memasuki pokok perkara dan Tergugat II telah membatalkan pelaksanaan lelang, maka tuntutan Provisi Para Penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang adalah tidak masuk akal, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum. Dengan demikian patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat ;

Halaman 62 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas seluruh pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini ;
2. **Eksepsi persona Standi Non Judicio :**
  - a. Bahwa Tergugat II mempunyai tugas dan fungsi untuk melaksanakan lelang berdasarkan PMK 27/2016. Namun demikian, perlu Tergugat II tegaskan kembali bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang ( KPKNL) Jakarta V adalah suatu badan yang merupakan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DKI Jakarta. Oleh karena itu, Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya
  - b. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170 Tahun 2012 tentang Organisasi dan tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat jenderal Kekayaan Negara, oleh karena KPKNL Jakarta V bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan merupakan suatu badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dann wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut ;
  - c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa gugatan para Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Jakarta V tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut. Oleh karena itu, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya menolak gugatan Penggugat dan menyatakan gugatan Para penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard ) ;
3. **Eksepsi Peremptoria :**
  - a. Bahwa yang menjadi dasar/permasalahan Para Penggugat mengajukan gugatan khususnya yang diajukan terhadap Tergugat II

Halaman 63 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang akan melakukan lelang Eksekusi Hak tanggungan atas permohonan dari PT. Bank CIMB Niaga, Tbk ( in casu Tergugat I ) terhadap objek sengketa antara lain :

1. SHM No. 499/Cilandak Barat a.n Ir. Hariyanto ( in casu Penggugat I ) ;
  2. SHM No. 7485/Cilandak Barat a.n Ir. Hariyanto ( in casu Penggugat I ) ;
  3. SHM No. 7225/Cilandak Barat a.n Ny. Or Raden Monica Armi Soraya ( in casu Penggugat II ) dan
  4. SHM No. 7760/Cilandak Barat a.n Ny. Raden Monica Armi Soraya ( in casu Penggugat II ) ;
- b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, berdasarkan ketentuan Pasal 30 huruf (a) PMK 27/2016, Tergugat II melalui Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor : Reg-Btl-91/29/2019 tanggal 3 Mei 2019 telah membatalkan pelaksanaan lelang yang sedianya akan dilaksanakan pada tanggal 3 Mei 2019 dikarenakan SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang belum ada ;
- c. Bahwa dengan telah dibatalkannya pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara a quo, maka dapat disimpulkan bahwa permasalahan yang digugat oleh Para Penggugat ( Khususnya yang terkait Tergugat II) tidak dapat diperkarakan karena tidak pernah terjadi pelelangan atas objek-objek sengketa oleh Tergugat II dan rencana pelelangan objek sengketa pada tanggal 3 Mei 2019 telah dibatalkan. Dengan demikian, gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard ) ;

#### 4. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur

- a. Bahwa posita Para Penggugat pada gugatan angka 10,11 dan 12 yang pada pokoknya mendalilkan apabila perintah untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi lelang tidak diindahkan oleh Para Tergugat, Para Tergugat meminta agar Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000.000., (satu milyar rupiah) ;

Halaman 64 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

- b. Bahwa sampai saat ini belum dilaksanakan lelang terhadap seluruh objek sengketa oleh Tergugat II, mengingat rencana pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara a quo telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang KPNL Jakarta V. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa terhadap objek sengketa perkara a quo belum terdapat akibat hukum apapun ;
- c. Bahwa mengingat rencana pelaksanaan lelang terhadap seluruh objek sengketa telah dibatalkan, maka patut kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan Para Penggugat premature ; 1958, yang menyatakan : d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat II mohon kepada najelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

### 5. Eksepsi Gugatan Salah Pihak ( Error in Persona)

#### 5.1 Penggugat telah keliru menarik Tergugat V pada perkara a quo

- a. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya memasukan KPNL Jakarta V ( in casu Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara a quo
- b. Bahwa sesuai dalil Para Penggugat pada gugatannya, tidak ada satu pun dalil yang menyatakan adanya hubungan hukum maupun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II ;
- c. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat tidak dapat menjelaskan secara spesifik perselisihan hukum atau hubungan hukum apa yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat II, maka dapat disimpulkan bahwa memang tidak pernah terjadi perselisihan hukum atau hubungan hukum apapun antara Para Penggugat dengan Tergugat II ;
- d. Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 4K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menyatakan :  
“ Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum” ;
- e. Bahwa dengan tidak adanya perselisihan hukum atau hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat II, maka patut

Halaman 65 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kiranya Majelis Hakim berkenan mengabulkan eksepsi gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

## 6. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan kabur ( Exceptie Obscuur Liber)

- a. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatan menyatakan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah beberapa bidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Para Penggugat ;
- b. Bahwa mengingat objek sengketa merupakan bidang tanah, maka Para Penggugat seharusnya menyebutkan batas-batas objek-objek sengketa tersebut sehingga objek-objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Namun demikian karena dalam gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan batas-batas dari objek-objek sengketa, maka objek sengketa tersebut menjadi kabur dan tidak jelas ;
- c. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi antara lain :
  1. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979  
“ Karena dalam suatu gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima .” ;
  2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1159K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 ;  
“ gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima ;
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Para Penggugat telah cacat formil (dhi. Gugatan kabur/tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Tergugat II untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini ;

Halaman 66 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

2. Bahwa Tergugat II mohon agar semua yang tertuang dalam jawaban pada bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini ;
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang diajukan kepada Tergugat II ;
4. Dalil Penggugat yang memohon kepada majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menunda pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa tanggal 3 Mei 2019 haruslah ditolak karena rencana pelaksanaan lelang tanggal 3 Mei 2019 tersebut telah dibatalkan ;

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan alasan Para Penggugat dalam gugatannya pada petitum angka 4 dan posita angka 11, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis hakim untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa tanggal 3 Mei 2019, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa permohonan lelang eksekusi atas seluruh objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II merupakan akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janji Hariyanto ( in casu Penggugat I) selaku debitur, dimana proses pembayaran debitur (in casu Penggugat I) dinilai macet oleh Tergugat I ;
- b. Bahwa walaupun Penggugat I selaku debitur telah secara nyata melakukan wanprestasi yang dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, namun Tergugat I tetap dan telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat somasi/peringatan tertulis ;
- c. Bahwa mengingat Penggugat I selaku debitur telah melakukan wanprestasi dan tidak mengindahkan surat-surat pengilan, tagihan atau peringatan, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual objek sengketa ( tanpa memerlukan penetapan Pengadilan terlebih dahulu/flat executie) berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ( UUHT) yang berbunyi :  
“ Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas

Halaman 67 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “ ;

d. Bahwa selanjutnya, Penjual ( in casu Tergugat I ) yang akan melakukan penjualan barang secara lelang harus mengajukan surat permohonan lelang yang disertai dokumen persyaratan lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan antara lain :

1) Pasal 11 ayat (1) PMK 27/2016

“ Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang” ;

2) Pasal 1 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ( Perdirjen KN 2/2017”)

“ Permohonan lelang Eksekusi dan lelang Noneksekusi Wajib harus diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang ( KNKNL) dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus “;

e. Bahwa untuk menindaklanjuti huruf d) diatas, maka surat permohonan lelang dari Tergugat IV kepada Tergugat V Nomor : 0390/Jkt-PA/SCG/II/2019 tanggal 22 Februari 2019, hal Permohonan Lelang Eksekusi berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan Permintaan Bantuan Penertiban SKPT, telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

f. Bahwa selanjutnya, mengingat dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Tergugat I maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut, Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I (“PMK 174/2010) yang pada pokoknya mengatur bahwa “ Pejabat Lelang Kelas I dalam melaksanakan tugasnya dilarang menolak permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang

Halaman 68 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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

dengan dilengkapi dokumen yang dipersyaratkan; dan Pasal 13 PMK 27/2016 yang mengatur bahwa “ Kepala KPKNL atau 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”;

- g. Bahwa menindaklanjuti pelaksanaan lelang, sesuai Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016, pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari kantor Pertanahan Setempat. Namun demikian, sampai sebelum akan dilaksanakan lelang, SKT/SKPT tersebut belum ada ;
  - h. Bahwa oleh karena SKT/SKPT untuk rencana pelaksanaan lelang pada tanggal 3 Mei 2019 belum ada, maka berdasarkan Pasal 30 huruf (a) PMK 27/2016 Tergugat II melalui Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor : Reg-Btl-91/29/2019 tanggal 3 Mei 2019 telah membatalkan pelaksanaan lelang yang sedianya akan dilaksanakan pada tanggal 3 Mei 2019 ;
  - i. Bahwa mengingat rencana pelaksanaan lelang tanggal 3 Mei 2019 tersebut telah dibatalkan, maka dalil-dalil Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan menunda pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 3 Mei 2019 tersebut sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum sehingga patut kiranya dalil tersebut ditolak oleh Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara a quo
5. Dalil Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian materiil, immaterial dan biaya perkara sangat tidak beralasan ; Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dal alasan Para Penggugat dalam gugatannya pada petitum angka 5, petitum angka 10, dan posita angka 12, yang pada intinya memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum para Tergugat secara tanggung renteng embayar kerugian sebesar Rp. 100.000.000.000., (saratus miliar rupiah)

Halaman 69 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, sesuai uraian Jawaban angka 4 diatas, Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan pembatalan rencana pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta tidak menimbulkan akibat hukum apapun terhadap objek-objek sengketa, sehingga tuntutan ganti rugi khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II sangatlah tidak beralasan, tidak berdasarkan hukum dan sangat berpotensi membebani keuangan Negara ;
- b. Bahwa selain itu, permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas dan jelas, sehingga harus ditolak. Hal tersebut , sesuai dengan yurisprudensi sebagai berikut :
  1. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 27 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971 :

“ Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”;
  2. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971 :

“ Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan “ ;
  - 3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB ;

“ Tuntutan ganti rugi yang disertai perincian kerugian harus ditolak” ;
- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah seharusnya permohonan ganti rugi secara tanggung rentang dan pembayaran biaya perkara yang diajukan oleh Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim karena rencana lelang sudah dibatalkan sehingga

Halaman 70 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara hukum tidak terjadi perubahan status hukum apapun yang dapat menjadi dasar Perbuatan Melawan Hukum dan anti rugi ;

6. Dalil Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan ( Conservatoir Beslag) sangat tidak berdasarkan hukum ; Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan alasan Para Penggugat pada petitum angka 7 dan posita angka 13, yang pada pokoknya meminta agar Majelis hakim yang memeriksa perkara a quo untuk meletakkan Sita Jaminan ( Conservatoir Beslag) atas seluruh objek sengketa para a quo, dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 394K/SIP/1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan tegas menyatakan bahwa “ Barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan/conservatoir beslag”;

b. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka tuntutan Peletakan Conservatoir Beslag yang diajukan oleh Para Penggugat sangat tidak berdasar dan tidak berlandaskan hukum sama sekali, sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;

7. Penetapan Nilai Limit merupakan tanggung jawab Penjual ( in casu Tergugat I) dan sudah sesuai dengan PNK 27/2016 ;

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan alasan Para Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 11, yang pada pokoknya menyatakan bahwa harga limit seluruh objek sengketa adalah jauh dibawah harga pasaran, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

a. Bahwa Pasal 43 ayat (2) PMK 27/2016 menyatakan bahwa penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual.

b. Pasal 44 PMK 27/2016 mengatur antara lain :

Ayat (1)

“Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan penilaian oleh Penilai, atau penaksiran oleh Penaksir .”

Ayat (4)

“ Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II” ;

Halaman 71 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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

c. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut, Tergugat II tidak bertanggung jawab dalam penetapan nilai limit lelang atas seluruh objek lelang, akan tetapi hal itu merupakan kewenangan penjual (dhi.Tergugat I). Dapat kami sampaikan bahwa nilai limit tersebut telah benar dan berdasar hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak dalil yang diajukan Para Penggugat tersebut ;

10. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum ;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI :**

Menolak permohonan provisi yang diajukan oleh para Penggugat ;

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( niet ontvankelijk vewrklaard) ;
3. Mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
  2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat ;
  3. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian sebesar Rp. 100.000.000.000., ( seratus milyar rupiah), secara tanggung renteng yang dimohonkan oleh Para Penggugat ;
  4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul
- Atau :

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut

Halaman 72 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah pula mengajukan jawabannya seara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat adalah Para Penggugat berkeberatan atas akan dilaksanakannya pelaksanaan lelang terhadap tanah dan bangunan yang akan dilakukan oleh Tergugat I atas objek jaminan yaitu Hak Milik No.499/Cilandak Barat, Hak Milik No.7485/Cilandak Barat, Hak Milik No.7225/Cilandak Barat dan Hak Milik No.7760/Cilandak Barat;
- b. Bahwa objek aquo telah dijaminakan atau diagunkan pada Tergugat I, selanjutnya para Penggugat mengalami kesulitan keuangan sehingga belum dapat membayar lagi angsuran sesuai dengan periode yang telah ditentukan dan oleh sebab itu Tergugat I melayangkan somasi terhadap Para Penggugat dan Tergugat I akan melakukan lelang melalui jasa pra lelang Tergugat III;
- c. Bahwa dengan adanya petitum mengenai lelang merupakan masalah administrasi dalam pendaftaran tanah dan mengenai administrasi pendaftaran tanah merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
- d. Berdasarkan uraian diatas mohon kepada majelis hakim berdasarkan pasal 134 HIR untuk memberikan putusan:
  - Menerima eksepsi Turut Tergugat mengenai kewenangan Kompetensi Absolut ;
  - Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini.
  - Memutuskan gugatan penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak diterima.

### 2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR OBSCUUR LIBEL

- a. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel), karena Para Penggugat telah mengajukan beberapa objek gugatan secara bersama yaitu Hak Milik No.499/Cilandak Barat atas nama Insinyur Hariyanto, Hak Milik No. 7485/Cilandak Barat atas nama Insinyur

Halaman 73 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

Hariyanto, Hak Milik No.7225/Cilandak Barat atas nama Nyonya Insinyur Monica Armi Soraya dan Hak Milik No.7760/Cilandak Barat atas nama Nyonya Insinyur Monica Armi Soraya, dalam gugatannya adalah Perbuatan Melawan hukum dan mengenai penjualan lelang yang dilakukan ke PT Balai Lelang Royal;

- a. Bahwa terkait penggabungan gugatan Para Penggugat sebagaimana pada huruf "a" di atas telah ada yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang menegaskan bahwa apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan membingungkan hakim karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (obscuur libel);
- b. Bahwa berdasarkan huruf "b" diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim agar memeriksa eksepsi Turut Tergugat untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima maupun batal demi hukum.

### II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara;
3. Bahwa berdasarkan data Buku Tanah yang ada pada Turut Terlawan, diketahui :
  - a. Hak Milik No.499/Cilandak Barat
    - Bahwa status bidang tanah yang menjadi objek perkara a quo adalah Hak Milik No.499/Cilandak Barat yang terletak di Jalan Intan Rt.001/02 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, sebagaimana Gambar Situasi No.4502/1991 tanggal 8 Maret 1991 seluas 1.196 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Doktorandus SOEBONO yang berasal dari Penegasan Hak Milik

Halaman 74 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

Bekas tanah milik adat girik C No.172.Blok.51.D.I, yang terdaftar haknya tanggal 3 Juli 1992;

- Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 Juni 2006 No.122/2006 yang dibuat oleh PPAT Bray. Mahyastoeti Notonagoro, SH.beralih menjadi atas nama Insinyur HARIYANTO, terdaftar tanggal 28 Agustus 2019;

b. Hak Milik No.7485/Cilandak Barat

- Bahwa status bidang tanah yang menjadi objek perkara a quo adalah Hak Milik No.7485/Cilandak Barat yang terletak di Kampung Cilandak Kulon Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, sebagaimana Gambar Situasi No.97/2134/1978 tanggal 28 November 1978 seluas 1.432 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Doktorandus Raden BUDI JOEWONO yang berasal dari Penggabungan M.1430 dengan M.1431/Cilandak, yang terdaftar tanggal 30 Oktober 1982;
- Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta tanggal 29 Juli 1986 No.1251/1986, bidang tanah ini sekarang masuk wilayah Kelurahan CILANDAK BARAT Kecamatan CILANDAK Kotamadya Jakarta Selatan, status haknya berubah menjadi Hak Milik No.7485 Keluarah Cilandak Barat;
- Berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 23 April 2009 yang diketahui Lurah Cilandak Barat tanggal 24 April 2009 No/1.711.03 dan Camat Cilandak tanggal 27 April 2009 No.128/CIL/IV/2009 beralih menjadi atas nama R. ARIEF LOUISVILYAWANTOS., SUJARI BAGIO UTOMO R., ARIFIANI, terdaftar tanggal 24 Juni 2009;
- Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 April 2009 No.49/2009 dibuat oleh TEDDY YUNADI, SH selaku PPAT beralih menjadi Insinyur HARIYANTO, terdaftar tanggal 24 Juni 2009;

c. Hak Milik No.7225/Cilandak Barat

- Bahwa status bidang tanah yang menjadi objek perkara a quo adalah Hak Milik No.7225/Cilandak Barat yang terletak di Jalan

Halaman 75 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

Intan, Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, sebagaimana Gambar Situasi No.173/5913/1982 tanggal 26 Oktober 1982 seluas 1.288 m<sup>2</sup> tercatat atas nama NIAH binti KIMOT yang berasal dari Konversi seb dari Milik Adat Daft.C.No.725 Blok 52, D/1 terdaftar tanggal 5 Januari 1983;

- Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Juli 1977 No.213/Cil dibuat oleh Drs. Djunaedi Isa selaku PPAT beralih menjadi SURJADI SIDIK, terdaftar tanggal 5 Januari 1983;
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.473/1.711.03/-1981 tanggal 30 April 1981 yang dibuat oleh Burhanuddin Pangku beralih menjadi PARTAHI OLOAN LUMBAN TOBING, terdaftar tanggal 5 Januari 1983;
- Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli No.81/4/Cilandak/1983 tanggal 22 September 1983 yang dibuat oleh Warda Sungkar Alurmei, SH beralih menjadi Doktorandus Duman Husein, terdaftar tanggal 5 Oktober 1983;
- Selanjutnya diterbitkan Sertipikat kedua Pengganti yang rusak berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 Pasal 33 ayat (1), terbit tanggal 18 Maret 1996;
- Berdasarkan Akta Wasiat No.15 tanggal 18 Januari 1986 yang dibuat oleh Notaris Maria Kristiana Soeharyo, SH beralih menjadi atas nama Umiarti, Umi Farida Tadjudin, Dokter Gigi, Insinyur Sri Minarni, Insinyur Dewi Minarti Djoni Akmar, Djeumpa Kemala, Dara Mekarsari, Rina Riana, Nurul Juanita, masing-masing untuk bagian sama besarnya, terdaftar tanggal 18 Maret 1996;
- Berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta tanggal 29 Juli 1986 No.1251/1986, bidang tanah ini sekarang masuk wilayah Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan, status haknya berubah menjadi Hak Milik No.7225/ Kelurahan Cilandak Barat, terdaftar tanggal 12 Mei 2008;
- Berdasarkan Akta Jual Beli No.95/2008 tanggal 16 Juni 2008 yang dibuat oleh Ukon Krisnajaya, SH, SpN selaku PPAT beralih

Halaman 76 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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

menjadi Nyonya Insinyur RADEN MONICA ARMI SORAYA,  
terdaftar tanggal 9 September 2008;

d. Hak Milik No.7760/Cilandak Barat

- Bahwa status bidang tanah yang menjadi objek perkara a quo adalah Hak Milik No.7760/Cilandak Barat yang terletak di Jalan Inten Ujung Rt.002 Rw.02, Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, sebagaimana Surat Ukur No.00116/2010 tanggal 28 Juni 2010 seluas 619 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Insinyur Raden MONICA ARMI SORAYA yang berasal dari Konversi Pemberian Hak Glik C No.725 Persil No 52 Blok D.I, terbit tanggal 10 Agustus 2010;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

## I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang dalam mengadili perkara dan berwenang Pengadilan Tata Usaha Negara
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat.

Demikian Jawaban Turut Tergugat, selanjutnya Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (**Ex aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 18 September 2019 sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat juga telah mengajukan Duplik tanggal 2 Oktober 2019 sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

*Halaman 77 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*

### 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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 499 Kecamatan Cilandak, Kelurahan Cilandak Barat Jakarta Selatan nama Pemegang Hak Insinyur Hariyanto Gambar Situasi Tgl 8-3-1991 No. 4502/1991 Luas 1.196 m2 (Bukti P-1);
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 7485 Kecamatan Cilandak, Kelurahan Cilandak Barat Jakarta Selatan nama Pemegang Hak Insinyur Hariyanto Gambar Situasi Tgl 28/11-1978 No. 97/2134/1978 Luas 1.432 m2 (Bukti P-2);
3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 7225 Kecamatan Cilandak, Kelurahan Cilandak Barat Jakarta Selatan nama Pemegang Hak PT. BANK CIMB NIAGA Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan (Bukti P-3);
4. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 7760 Kecamatan Cilandak, Kelurahan Cilandak Barat Jakarta Selatan nama Pemegang Hak Insinyur Raden Monica Armi Soraya Surat Ukur Tgl 28-06-2010 No. 00116/2010 Luas 619 M2 (Bukti P-4) ;
5. Fotocopy Perjanjian Kredit No. 015/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 antara PT. BANK CIMB NIAGA Tbk dengan Hariyanto (Bukti P-5);
6. Fotocopy Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 antara PT. BANK CIMB NIAGA Tbk dengan Hariyanto (Bukti P-6);
7. Fotocopy rincian pembayaran angsuran yang telah dilakukan Penggugat kepada Tergugat I ( PT. BANK CIMB NIAGA Tbk atas fasilitas Perjanjian Kredit No. 015/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 dan Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/16 tanggal 20 Desember 2016 (bukti P-7);
8. Fotocopy Surat dari PT. BANK CIMB NIAGA Tbk kepada Hariyanto No. 4500/JKT-PA/SCG/XII/2017 tanggal 13 Desember 2017 (Bukti P-8);
9. Fotocopy Surat dari PT. BANK CIMB NIAGA Tbk kepada Hariyanto No. 4499/JKT-PA/SCG/XII/2017 tanggal 13 Desember 2017 (Bukti P-9);
10. Fotocopy Surat dari PT. BANK CIMB NIAGA Tbk kepada Hariyanto No. 0703/JKT-PA/SCG/III/2019 tanggal 30 maret 2019 (bukti P-10);

Halaman 78 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

11. Fotocopy Surat dari PT. BANK CIMB NIAGA Tbk kepada Hariyanto No. 0693/JK-PA/SCG/III/2019 (bukti P-11);

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan bukti P-11 telah bermeterai secukupnya, dan telah pula dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, kecuali copy dari copy, bukti P-8, P-9, bukti P-10 Print Out dari HP

Menimbang, bahwa Tergugat I guna menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat-surat berupa:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor : Reg.Btl-91/29/2019 tanggal 3 Mei 2019 (Bukti T.1-1) ;
2. Fotocopy Perjanjian Kredit No. 015/PK/LS/12001/2/12/15 tanggal 20 Desember 2016 dengan Debitur atas nama Ir. Hariyanto (bukti T.1-2a) ;
3. Fotocopy Serifikat Hak Milik ( SHM) No. 499/Cilandak Barat, seluas 1.196 M2 (seribu seratus Sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Hariyanto (bukti T.1-2b) ;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 7485 / Cilandak barat, seluas 1.432 M2 ( seribu empat ratus tiga puluh dua meter persegi ) atas nama Hariyanto (bukti T.1-2c) ;
5. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 1056/2017 yang dijahit Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 5/2017, tanggal 17 Januari 2017, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Putu Asti Nurtjahjati., S.H (Bukti T.1-2d) ;
6. Fotocopy Perjanjian Kredit No. 016/PKI –LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 dengan Debitur atas nama Ir. Hariyanto (Bukti T.1-3a) ;
7. Fotocopy Sertipikat Hak Milik ( SHM) No. 7225/Cilandak Barat, seluas 1.288 M2 (seribu dua ratus delapan puluh meter persegi), atas nama Raden Monica Armi Soraya (Bukti T.1-3b) ;
8. Foto copi Sertipikat Hak Milik ( SHM) No. 7760/Cilandak Barat, seluas 619 M2 ( enam ratus Sembilan belas meter persegi) atas nama Raden Monica Armi Soraya ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-3c ;
9. Foto copi Sertipikat Hak Tanggungan No. 1044/2017 yang di jahir dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 6/2017, tanggal 17 Januari 2017, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Putu Asti Nurtjahjati., S.H., ;

Halaman 79 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

10. Foto copi Surat Somasi I No. 2719/SC-V/JKT/SCG/Ext-SOMI/VI/2018, tanggal 29 Juni 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-4a ;
11. Foto copi Tanda Terima Surat Somasi II No. 2176/JKT-PA/SCG/VII/2018, tanggal 13 Juli 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-4b ;
12. Foto copi Tanda Terima Surat Somasi III No. 2215/JKT-PA/SCG/VII/2018, tanggal 19 Juli 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-4c ;
13. Foto copi Surat Somasi I No. 2720/SC-V/JKT/SCG/Ext-SOMI/VI/2018, tanggal 29 Juni 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-5a ;
14. Foto copi Tanda Terima Surat Somasi II No. 2177/JKT-PA/SCG/VII/2018, tanggal 13 Juli 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-5b ;
15. Foto copi Tanda Terima Somasi III No. 2216/JKT-PA/SCG/XII/2017, tanggal 19 Juli 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-5c ;
16. Foto copi Riwayat Pembayaran Debitur atas nama Hariyanto ( Penggugat) dengan Nopin : 101232805000 dan 101232811700 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-6 ;
17. Foto copi Tanda Terima Surat No. 0190/Jkt-PA/SCG/I/2018 tanggal 22 Januari 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-7a ;
18. Foto copi Tanda Terima Surat No. 0817/JKTR-PA/SCG/III/2018, tanggal 9 Maret 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-7b ;
19. Foto copi Surat Permohonan Persetujuan Pembayaran Denda dengan cara mengangsur tertanggal 12 Maret 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-7c ;
20. Foto copi Surat Pernyataan tertanggal 12 Maret 2018 atas nama Hariyanto (Penggugat I) ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-7d ;
21. Foto copi Surat No. 0855/Jkt-PA/SCG/III/2018, tanggal 15 Maret 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-7e ;

Halaman 80 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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

22. Foto copi Surat Pernyataan tertanggal 15 Maret 2018 atas nama Hariyanton (Penggugat I) ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-7f ;
23. Foto copi Tanda Terima Surat No. 0703/JKT-PA/SCG/III/2019 tanggal 30 Maret 2019 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-7g ;
24. Foto copi Laporan Penilaian Nomnor 945/LP-RET/X/2018, tanggal 09 Oktober 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-8 ;
25. Foto copi Surat Permohonan Nomor 0390/JKT-PA/SCG/II/2019, tanggal 22 Februari 2019 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-9a ;
26. Foto copi Surat Tergugat II, S-1011/WKN.07./KNL.05/2019 tanggal 14 Maret 2019 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-9b ;
27. Foto copi Tanda Terima Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 0586/JKT-PA/SCG/II/2018, tanggal 21 Februari 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-9c ;
28. Foto copi Tanda Terima Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor : 0693/JKT-PA/SCG/III/2019, tanggal 27 Maret 2019 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-9d ;
29. Foto copi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 1664/SKPT/XI/2018, tertanggal 26 November 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-10a ;
30. Foto copi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 1665/SKPT/XI/2018, tertanggal 26 November 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-10b ;
31. Foto copi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 1666/SKPT/XI/2018, tertanggal 26 November 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-10c ;
32. Foto copi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 1667/SKPT/XI/2018, tertanggal 26 November 2018 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-10d ;

Halaman 81 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

33. Foto copi Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1233 KUH Perdata, Pasal 1353 KUHPerdata, Pasal 1365 KUHPerdata dan Pasal 1238 KUHPerdata  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-11 ;
34. Foto copi Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-12 ;
34. Foto copi Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2016 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-13 ;
35. Foto copi Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/2/PBI/2005 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-14 ;
36. Foto copi Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-15 ;
37. Foto copi M. Yahya Harahap., S.H., dalam bukunya Hukum Acar Perdata  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-16 ;
38. Foto fopi Prof Rosa Agustina., S.H., M.H., dalam bukunya " Hukum Perikatan ( Law of Obligations) ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-17.
39. Foto copi Suharnoko., S.H.M.L.I, dalam bukunya " Hukum Perjanjian - Teori dan Analisa Kreditur ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T-18 ;
40. Foto copi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.19 ;
41. Foto copi Yurisprudensi tetap MARI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 ( Buku Yurisprudensi hl 69) ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-20a ;
42. Foto copi Yurisprudendi tetap MARI No. 1057 K/SIP/1973, tanggal 25 maret 1976 dengan Hukumn Kaidah hukum ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-20b ;
43. Foto copi Yurisprudensi tetap MARI No. 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-20c ;
44. Foto copi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia

Halaman 82 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1121/ K/Sip/1971 .

Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-21 ;

45. Foto copi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1121 Ksip/1991 tanggal 15 April 1972 ;

Selanjutnya di beri tansa bukti T.1-22a ;

46. Foto copi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 476 K/Sip/1974 tanggal 14 Nopember 1974 ;

Selanjutnya diberi tanda bukti T.1-22b ;

Menimbang, bahwa surat bukti T.I-1 sampai dengan T.I-22b telah bermeterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan T.1-5, T.1-9a, T.1-10a, T.1-10b, T.1-10c, T.1-10d copy dari copy, Bukti T.1-12, T.1-13, T.1-14, T.1-15, Print Out, ;

Menimbang, bahwa Tergugat I menyatakan hanya mengajukan bukti surat dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II dipersidangan mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut;

1. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 ;  
selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1 ;
2. Foto copy Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor : Reg.Btl 91/29/2019 tanggal 3 Mei 2019 ;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.II-II ;

Selanjutnya foto copy surat-surat bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali T.II Print Out, ;

Menimbang, bahwa Tergugat II hanya mengajukan bukti surat dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dipersidangan mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 499/Cilandak Barat, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1 ;
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 7485/Cilandak Barat, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2 ;
3. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 7225/Cilandak Barat, selanjutnya diberi tanda bukti TT-3 ;
4. Fotocopy Tanah Hak Milik No. 7760/Cilandak Barat, selanjutnya diberi tanda bukti TT-4 I

Halaman 83 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

Selanjutnya foto copy surat-surat bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat hanya mengajukan bukti surat dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 11 Desember 2019;

Menimbang, bahwa meskipun baik Penggugat, Para Tergugat telah diberi kesempatan yang seluas-luasnya tetapi sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi kemudian menyatakan telah cukup pemeriksaan perkara tersebut dan akhirnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala hal yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercatat jelas dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dianggap selengkapnyanya tercatat dalam putusan ini;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi/tangkisan atas gugatan Penggugat dengan mengemukakan alasan-alasan yang apabila dirangkum adalah mengenai hal-hal sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I yaitu:

1. Eksepsi mengenai Gugatan Prematur (*Dilatoria Exseptie*);
2. Eksepsi mengenai Gugatan Para Penggugat merupakan Gugatan yang kabur dan tidak jelas (*Exsetie Obscuur Libels*);
3. Eksepsi mengenai Gugatan Para Penggugat merupakan Gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
4. Para Penggugat tidak beritikad baik untuk menghadiri pertemuan mediasi tanpa alasan yang sah dalam perkara A Quo;

Eksepsi Tergugat II yaitu;

1. Eksepsi Persona Standi Non Judicio;
2. Eksepsi Peremptoria;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur;
4. Eksepsi gugatan Salah Pihak (*Error in Persona*);

Halaman 84 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ekspesi Turut Tergugat yaitu:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Gugatan Para Penggugat Kabur (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa ketentuan dari Pasal 136 HIR menentukan : “ Tangkisan yang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat, kecuali tentang Pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara “;

Menimbang, bahwa ternyata dalam jawaban Turut Tergugat mengajukan eksepsi Kompetensi Absolut, dan terhadap eksepsi tersebut telah Majelis Hakim putus pada tanggal 30 Oktober 2019, dengan amar putusan sebagai berikut:

## M E N G A D I L I

1. Menolak Eksepsi kompetensi absolut Turut Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini ;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan ;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya, dengan menunjuk pada ketentuan Pasal 136 HIR tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut sebagai berikut :

1. Eksepsi Mengenai Gugatan Prematur (*Dilatoria Exseptie*);

Menimbang, bahwa ternyata dalam jawabannya Tergugat II juga mengajukan Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sekaligus;

Menimbang bahwa dalam Gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa ternyata kemudian Tergugat I mengeluarkan surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No. 0693/JKT-PA/SCG/III/2019 tanggal 27 Maret 2019 atas dasar Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-1011/WKN.07/KNL.05/2019 tanggal 14 Maret yang dikeluarkan oleh Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V akan melakukan lelang melalui jasa pra lelang Tergugat III (PT Balai Lelang Royal) atas objek jaminan berupa :

Halaman 85 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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

1. SHM No. 499/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.196 M2
2. SHM No. 7485/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.432 M2
3. SHM No. 7225/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya; LT. 1.288 M2
4. SHM No. 7760/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya; LT. 699 M2

(selanjutnya disebut objek jaminan).

Yang lelangnya akan dilaksanakan pada tanggal 03 Mei 2019

Bahwa seharusnya Tergugat I tidak serta merta melakukan lelang atas objek jaminan, Tergugat I seharusnya terlebih dahulu menempuh upaya alternatif penyelesaian kredit tersebut yaitu :

- **Rescheduling** (penjadwalan kembali), misalnya mengenai tenggang waktu pembayaran dan besarnya angsuran.
- **Reconditioning** (persyaratan kembali), misalnya pemberian bunga yang lebih rendah.
- **Restructuring** (penataan kembali), misalnya kredit tersebut menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Upaya alternatif penyelesaian kredit tersebut tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I.

Pada hal Para Penggugat juga sudah beberapa kali melakukan kewajiban membayar angsuran atas fasilitas pinjaman tersebut.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I mendalilkan bahwa terhadap obyek lelang yang dimohonkan untuk ditundak pelaksanaan lelangnya oleh Pra Penggugat faktanya tidak pernah dilelang bahkan telah dibatalkan dan pada saat gugatan a quo didaftarkan pada tanggal 15 April 2019 sama sekaqli belum terjadi pelelangan dan dalam jawabannya Tergugat II juga mendalilkan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 30 huruf (a) PMK 27/2016, Tergugat II melalui Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor: Reg-Bti-91/29/2019 tanggal 3 Mei 2019 telah membatalkan pelaksanaan lelang yang sedianya akan dilaksanakan pada tanggal 3 Mei 2019 dikarenakan SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang belum ada;

Menimbang, bahwa dengan demikian apakah benar Tergugat II telah membatalkan rencana pelaksanaan lelang terhadap obyek gugatan akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Halaman 86 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa setidaknya-didaknya diakui oleh Para Penggugat bahwa benar bahwa tanah dan bangunan milik Para Penggugat sebagaimana Bukti P-1/bukti T.I-2b dan P-2/T.I-2c berupa SHM No. 499/Cilandak Barat dan SHM No. 7485/Cilandak Barat yang keduanya atas nama Penggugat I telah dijaminkan/diagunkan pada Tergugat I (PT Bank CIMB Niaga Tbk) sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 015/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 dan Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 dan telah dibebani Hak Tanggungan No. 1056/2017 Peringkat Pertama APHT PPAT, PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH. Tgl. 17/01/2017 No. 5/2017. Dan sebagaimana Bukti P-3/T.I-3c dan P-4/T.I-3d yaitu SHM No. 7225/Cilandak Barat dan SHM No. 7760/Cilandak Barat yang keduanya atas nama Penggugat II telah dijaminkan/diagunkan pada Tergugat I (PT Bank CIMB Niaga Tbk) sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 015/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 dan Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 dan telah dibebani Hak Tanggungan No. 1044/2017 Peringkat Pertama APHT PPAT, PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH. Tgl. 17/01/2017 No. 6/2017.

Dengan fasilitas kredit seluruhnya sebagaimana bukti P-5 dan T.I-2a berupa Perjanjian Kredit No. 015/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 sebesar Rp. 43.000.000.000.00 (empat puluh tiga milyar rupiah) Sedangkan pada fasilitas kredit sebagaimana bukti P-6 dan T.I-3a berupa Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 adalah sebesar Rp. 20.000.000.000.00 (dua puluh milyar rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana diakui oleh Para Penggugat dalam dalil gugatannya yang mendalilkan bahwa Bahwa oleh karena mengalami kesulitan keuangan Para Penggugat belum dapat lagi membayar angsuran sesuai dengan periode angsuran yang telah ditentukan dan oleh sebab itu Tergugt I telah melayangkan surat somasi kepada Para Penggugat agar Para Penggugat memenuhi kewajibannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran, maka Tergugat I telah melayangkan surat Somasi kepada Para Penggugat untuk Perjanjian Kredit No. 015/PK-LS/12001/2/12/16 tanggal 20 Desember 2016 yaitu sebagaimana bukti T,I-4a), bukti T,I-4b, bukti T,I-4c dan P-8;

*Halaman 87 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedangkan untuk Perjanjian Kredit No. 016/PK-LS / 12001 / 2 / 12/16 tanggal 20 Desember 2016, Tergugat I juga telah melayangkan Somasi kepada Para Penggugat yaitu sebagaimana bukti T,I-5a, bukti T,I-5b, bukti T,I-5c dan P-9;

Menimbang, bahwa dalam Somasi III masing-masing telah diinformasikan apabila Para Penggugat belum menyelesaikan seluruh kewajibannya maka jaminan akan dilimpahkan ke Balai Lelang Swasta;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T,I-7a sampai dengan bukti T.I-7g dan P-10 dapat terlihat bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat I telah berupaya menegosiasi masalah Pelancaran Pinjaman, namun sampai akhirnya Para Penggugat terlihat tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.I-9a berupa surat No. 0390/JKT-PA/SCG/II/2019 tanggal 22 Februari 2019 Perihal: Permohonan LOelang Eksekusi Berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan Bantuan Penerbitan SKPT, dari Tergugat I kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V (Tergugat II), atas permohonan Tergugat I tersebut selanjutnya Tergugat II telah membalas surat Tergugat I sebagaimana bukti T.I-9b Surat No. S-1011/WKN.07/KNL.05/2019 tanggal 14 Maret 2019 perihal Penetapan jadwal Lelang, dan terhadap jadwal lelang tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat sebagaimana bukti T.I-9d, berupa Surat No. 0693/JKT-PA/SCG/III/2019 tanggal 27 Maret 2019;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah pula mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah terhadap obyek sengketa sebagaimana bukti T.I-10a sampai dengan bukti T.I-10d. masing-masing tertanggal 26 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa namun sebagaimana bukti T.II-2 berupa Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor Reg.Btl-91/29/2019 tanggal 03 Mei 2019, bahwa terhadap obyek lelang 4 (empat) bidang tanah dibatalkan, karena SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada berdasarkan Pasal 30 huruf (a) Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa sedangkan sebagaimana. Bukti T.I-10a sampai dengan T.I-10d adalah SKPT yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat untuk

Halaman 88 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat pelalngan yang ditahun 2018, hal mana bersesuaian dengan bukti T.I-9c berupa Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang akan dilaksanakan pada hari kamis tanggal 22 Maret 2018, terhadap lelang tersebut dapat terlaksana atau tidak Majelis Hakim tidak menemukan satu buktipun baik dari Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat, namun faktanya sebagaimana telah Majelis pertimbangan tersebut diatas rencana pelalngan selanjutnya pada tanggal 3 Mei 2019 telag dibatalkan pula oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas nampak jelas bahwa terhadap rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek yaitu:

1. SHM No. 499/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.196 M2
2. SHM No. 7485/Cilandak Barat, an. Insinyur Hariyanto; LT. 1.432 M2
3. SHM No. 7225/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya LT. 1.288 M2
4. SHM No. 7760/Cilandak Barat, an. Nyonya Insinyur Raden Monica Armi Soraya LT. 699 M2

benar telah dibatalkan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar guagatan Para Penggugat adalah adanya rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap 4 (empat) obyek tersebut, sedangkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah dibatalkan oleh Tergugat II, oleh karenanya Para Penggugat masih Prematur atau Para Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan terhadap rencana Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggugat yang telah dibatalkan tersebut, sehingga terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat Prematur tersebut Majelis Hakim memandang beralasan hukum dan sudah sepatutnya haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengneai Gugatan Penggugat Prematur dikabulkan, maka terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang lainnya tidak akan Majelis Hakim pertimbangan;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, oleh Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengneai Gugatan

Halaman 89 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Prematur dikabulkan, maka terhadap pokok perkara tidak akan Majelis Pertimbangan, dan dengan demikian gugatan Para Penguat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penguat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh Penguat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat selebihnya tidak perlu dibuktikan dan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penguat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penguat berada pada pihak yang kalah, dan dengan demikian biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penguat Pelawan;

Mengingat, Pasal-pasal dari titel IX HIR dan Undang-undang serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai Gugatan Para Penguat Prematur;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penguat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penguat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, sebesar Rp. 1.884.000., ( satu juta delapan ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permasyarakatan Majelis Hakim

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Selasa, tanggal 6 Januari 2020, oleh kami Mery Taat Anggarasih, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Florensani Susana K SH.,MH., dan Krisnugroho.Sp.,SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum **pada hari Rabu, tanggal 8 Januari 2020**, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu **Dewi Resmiati, SH.,** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penguat, Kuasa Hukum Tergugat I, tanpa dihadiri

Halaman 90 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa Hukum Tergugat II , Kuasa Hukum Tergugat III dan Kuasa Hukum Turut Tergugat ;

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

**Krisnugroho SP , S.H.,M.H**

**Mery Taat Anggarasih, S.H.,M.H**

**Florensani Susana K S.H.,M.H**

**PANITERA PENGANTI,**

**Dewi Resmiati, S.H. M.H**

## Biaya-biaya :

- Pendaftaran/PNBP .....	Rp.	30.000.,
- Proses .....	Rp.	148.000.,
- Panggilan .....	Rp	1.640.000.,
- PNBP Panggilan .....	Rp.	50.000.,
- Redaksi.....:	Rp.	10.000,-
- Materai.....:	Rp.	6.000,-

**J u m l a h..... Rp. 1.884.000,-**

( satu juta delapan ratus delapan puluh empat ribu rupiah)

Jurusita : Dewa Gede

emberitahuan Putusan No. 359/Pdt.G/2019/PN.Jkt Sel

Kepada :

**Kuasa Tergugat II**

Halaman 91 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)  
Jakarta V, berkantor di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10,  
Jakarta Pusat.

## **Tergugat III**

6. PT Balai Lelang Royal, berkantor di Jalan H. Agus Salim No. 2,  
Jakarta Pusat 10110.

## **Kuasa Tergugat III**

3. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, berkantor di  
Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, Jalan H. Alwi No. 99,  
Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan 12150.

Putus tanggal 8 Januari 2020

Amar Putusan :

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai Gugatan  
Para Penggugat Prematur;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet  
Ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara  
yang timbul dalam perkara ini, sebesar Rp. 1.884.000., ( satujuta  
delapan ratus delapan puluh empat ribu rupiah) ;

Halaman 92 dari 92 Putusan Nomor 359/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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)