



P U T U S A N

Nomor : 224/Pdt.G/2020/PN. Jkt Pst.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

YOHANES JOHAN NOVIANTO.

NIK : 3172061811830002, tempat tanggal lahir, Pekalongan 18 November 1983, Pekerjaan KARYAWAN Swasta, alamat Jl. Ratu Flamboyan Timur IV Blok F.11. No.18 A, RT.008, RW.004, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N

1. **PT. BANK PANIN Tbk**, Kantor Cabang Utama Sangaji, yang beralamat di Jalan AM Sangaji Nomor 15-17 A, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Mei 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 03 Juni 2020, diwakili oleh Kuasanya :

1. ABDUL MUIS, S.H.
2. FARUK B, SH., LL.M.
3. DEDI SUSANTO, S.H.

Ketiganya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "ABDUL MUIS & PARTNERS" berkedudukan hukum di Jakarta WTC 5 Level 3A. Wisma Metro Politan, Jalan Jendral Sudirman Kav. 29-31, Jakarta Selatan 12920 ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) CQ. KANTOR WILAYAH DJKN JAKARTA CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAKAYAAN NEGARA Dan LELANG (KPKNL) JAKARTA V**, yang beralamat di Jl. Prajurit KKO Uasman dan Harun No.10, RT.01, RW.10 Senen, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat ;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Juni 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 14 Juli 2020, diwakili oleh Kuasanya :

1. HARMANI SRI MUMPUNI, Kepala Bidang KIHI Kanwil DJKN DKI Jakarta.

Hal 1 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. ADRIANA VIVERYANTI, Kepala KPKNL Jakarta V.
 3. HERIYANTORO, Kepala Seksi Hukum Bidang KIHl Kanwil DJKN DKI Jakarta.
 4. DEDI DEWANTA BRAHMANA, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta.
 5. IVAN TAURIESANTO, Pelaksana pada Kanwil DJKN DKI Jakarta.
 6. SITI FATMA NURHAYATI, Pelaksana pada Kanwil DJKN DKI Jakarta.
 7. RINTO SRIZANDI SAPUTRO, Pelaksana pada KPKNL Jakarta V.
 8. FIQI ADRIANTI, Pelaksana pada KPKNL Jakarta V.
 9. DWITO JOKO PRIYONO, Pelaksana pada KPKNL Jakarta V.
- Semuanya adalah Pegawai Negeri Sipil di Kantor masing-masing ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;
3. **VERONIKA RETTOB, SE**, Alamat Jl. Alternatif Cibubur KM 4 Perumahan Citra Gran Cluster F (Flider Park) No.52 RT.008, RW.011, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Pekerjaan mengurus rumah tangga ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
 4. **KANTOR JASA PENILAIAN PUBLIK DAMIANUS AMBUR & REKAN**, yang beralamat di Gedung Nifarno Park. ITS Tower Jl. Raya Pasar Minggu Km 18 Pejaten Timur, Lantai 7 Ruang 709, RT.1, RW.1, Pejaten Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12510;
Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Mei 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 03 Juni 2020, diwakili oleh Kuasanya :
MAKSIMUS HASMAN, SH.
Adalah Legal Kantor KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) Daminanus Ambur & Rekan, yang beralamat Jl. Rawa Sengon V Blok E No.112 Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading Jakarta Utara;
Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
 5. **MARTADI GONDOMULJO, S.H., Notaris/PPAT**, yang beralamat di Jl. Taman Kebon Jeruk, Komplek Taman Kebon Jeruk Intercon Blok AA-4/9, Kebon Kosong, Jakarta 10630, RT.3, RW.10, Srengseng Kembangan, Jakarta Barat, Jakarta 11630 ;
Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Hal 2 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Jakarta Pusat tanggal 05 Mei 2020, Nomor : 224/Pdt.G/2020/PN. Jkt Pst, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 05 Mei 2020, Nomor : 224/Pdt.G/2020/PN. Jkt Pst, tentang penetapan hari sidang untuk memeriksa perkara perdata gugatan tersebut di atas ;

Setelah membaca surat-surat perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 04 Mei 2020, yang didaftar di Kapaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dalam daftar register perkara No.224/Pdt.G/2020/PN. Jkt Pst tertanggal 05 Mei 2020, yang berbunyi sebagai berikut :

- Bahwa sebelumnya Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, II, III dan dalam Perkara Nomor: 435/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst, yang pada amarnya diputus demikian oleh Majelis Hakim:

"Dalam Eksepsi

- Menerima dan Mengabulkan eksepsi Tergugat I tersebut

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankerlijke verklaard)

Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi

- Menghukum Penggugat Konpensasi / tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.511.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa pada Putusan perkara tersebut Majelis Hakim belum masuk pada pertimbangan dalam pokok perkara karena gugatan Penggugat dinilai kurang pihak. Oleh karena itu Penggugat berhak mengajukan gugatan baru dengan perbaikan pada bagian kurang pihak dalam perkara sebelumnya.
- Bahwa dalam pokok pertimbangan hakim Perkara Nomor : 435/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst, antara lain dalam putusan hal. 59 alinea terakhir dan hal. 60 alinea pertama menyatakan : "Menimbang bahwa apabila dilihat dari petitum 4 ... dan seterusnya.....Menimbang Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya memohon untuk membatalkan pelaksanaan Lelang dengan alasan harga limit yang terlalu rendah sehingga dianggap merugikan Penggugat,

Hal 3 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



sementara harga limit yang digunakan tergugat I dalam pelaksanaan lelang didasarkan pada harga limit yang ditentukan Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan, maka untuk jelasnya permasalahan dalam perkara aquo, Majelis berpendapat bahwa seharusnya Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan tersebut ikut digugat;

Menimbang bahwa tanpa ikut disertakannya kantor Jasa Penilai Publik tersebut dalam perkara aquo telah menyebabkan para pihak tidak lengkap dan gugatan kurang sempurna, oleh karenanya maka eksepsi Tergugat I tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan.

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mengajukan kembali Gugatan Perbuatan Melawan Hukum melawan Tergugat dan Para Turut Tergugat dengan alasan sebagaimana diuraikan dalam alasan pengajuan gugatan.

Adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengajukan Surat Permohonan Kredit Multi Retail (KMR) kepada Tergugat I pada tahun 2012 sebagaimana surat pemberitahuan persetujuan Kredit tertanggal 03 Desember 2012 dengan ketentuan sebagai berikut :
 - Fasilitas : Kredit Multi Retail Rp. 2.000.000.000,-
 - Bunga : 10% p.a (Fixed 12 bln pertama), tahun selanjutnya floating.
 - Biaya provisi : 1% flat (ditarik dimuka)
 - Jangka waktu : 120 bulan (10 tahun)
 - Angsuran/bulan : Rp. 26.430.147,-
2. Bahwa atas Surat Permohonan Kredit Multi Retail tersebut kemudian dihadapan staf Tergugat I, Penggugat menandatangani Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT Martadi Gondomuljo, S.H yang berkantor di Jl. Taman Kebon Jeruk, Komplek Taman Kebun Jeruk Intercon Blok AA-4/9, Kebon Kosong, Jakarta, 10630, RT.3/RW.10, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, Jakarta 11630., akan pendantangananan Akta tersebut dilakukan di Kantor Tergugat I tanpa dihadiri dan tidak ditandatangani dihadapan Notaris Martadi Gondomuljo, SH.
3. Bahwa sebagai Jaminan / Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit di atas adalah Penggugat menjaminkan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik Nomor :
 - a. SHM Nomor 9349 Luas Tanah 65 m² atas nama Yohanes Johan Novianto.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No.18B Kel. Duri Kepa,
Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta

b. SHM Nomor 9350 Luas Tanah 67 m² atas nama Yohanes Johan
Novianto

terletak di Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No.18A Kel. Duri Kepa,
Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta

4. Bahwa Penggugat memakai uang pinjaman tersebut untuk keperluan usaha dan usaha yang dilakukan mengalami kebangkrutan, sehingga Penggugat baru bisa mengangsur pinjaman secara penuh selama 21 bulan, kesulitan ekonomi yang penggugat alami karena usaha Penggugat bangkrut tersebut, sehingga Penggugat tersendat membayar pinjaman kepada Tergugat I tersebut sebagaimana yang telah direncanakan bersama Penggugat dan Tergugat I;
5. Bahwa Penggugat walaupun mengalami kesulitan keuangan karena usaha bangkrut akan tetapi masih beritikad baik dengan membayar cicilan dengan secara mencicil sebanyak beberapa kali akan tetapi sampai sekarang jumlah cicilan tersebut tidak pernah diperhitungkan oleh pihak Tergugat I;
6. Bahwa Penggugat pernah 2 (dua) kali mengajukan surat permohonan Restrukturisasi Hutang yaitu tertanggal 21 November 2014 dan tertanggal 5 Desember 2014, akan tetapi tidak mendapat tanggapan oleh pihak Tergugat I, hal ini menunjukkan bahwa Tergugat I tidak mempunyai itikad baik supaya Penggugat bisa membayar hutangnya;
7. Bahwa Penggugat menerima surat dari Bank Panin tertanggal 24 Januari 2019 Nomor : 0344/SAM-LIT/JSG/I/19 Perihal : Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya, yang dilaksanakan hari Kamis tanggal 14 Maret 2019, dan tidak dicantumkan berapa harga limit tanah dan rumah milik Penggugat yang akan dilelang oleh Tergugat II dan Tergugat I tersebut, dan oleh adanya pemberitahuan ini Penggugat sangat terkejut, karena sebelumnya pihak Tergugat I tidak pernah sekalipun memberikan somasi kepada Penggugat agar Penggugat datang memenuhi kewajiban Penggugat, akan hal ini sangatlah merugikan Penggugat yang tidak diberi kesempatan untuk duduk bersama dengan Tergugat I dalam memberikan harga limit tanah dan rumah obyek sengketa;
8. Bahwa pada tanggal 5 April 2019 Tergugat I kembali memberi surat kepada Penggugat dengan nomor surat : 219/SAM-LIT/IV/19 perihal : Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut

Hal 5 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang ada diatasnya, dan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019, dan dalam surat pemberitahuan ini kembali Pihak Tergugat I tidak mencantumkan harga limitnya, hal ini sangat merugikan Penggugat, karena dalam hal ini Penggugat sudah mempunyai pembeli sendiri yang sanggup membeli dengan harga yang tinggi, dan setelah menerima surat itu pada waktu itu Penggugat menemui salah satu staf Tergugat I yaitu ibu Arie Yusniawati (SAM Manager PT.Bank Panin Kantor Cabang Utama AM Sangaji), dan ibu Arie (Rere) memberikan Camput Payoff berupa rincian jumlah hutang Penggugat yaitu sisa hutang Rp.1.748.551.330,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh satu ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) belum termasuk bunga dan denda, dan menjelaskan bagaimana cara Penggugat dan Calon pembeli dari Penggugat untuk membayar tanah obyek jaminan hutang Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi Tergugat I tetap berusaha melelang tanah dan bangunan jaminan milik Penggugat dengan harga limit yang tidak sepersetujuan dan sepengetahuan Penggugat, akan hal ini sangat merugikan pihak Penggugat dan sangat bertentangan dengan hukum;

9. Bahwa atas penilaian harga limit obyek lelang atas jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan atas permintaan Tergugat I sangat merugikan Penggugat karena hasil penilaian tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat dan penilaiannya tidak berdasarkan dan tidak tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016.
10. Bahwa pada tanggal 18 April 2019 Pihak Tergugat I kembali mengirimkan surat kepada Penggugat dengan Nomor : 254/SAM-LIT/JSG/IV/19 Perihal Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya yang dilaksanakan hari Senin tanggal 29 April 2019, akan adanya pemberitahuan secara sepihak ini sangat mengejutkan Penggugat, Karena calon pembeli dari Penggugat sudah siap membeli obyek jaminan pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019 seperti dalam pemberitahuan pertama, sehingga calon pembeli dari Penggugat pada saat itu pergi ke luar negeri karena ada urusan disana, akan hal ini Penggugat sangat dirugikan oleh pihak Tergugat I yang dengan semena mena dan tanpa konfirmasi kepada Penggugat, dengan seenaknya sendiri mengganti tanggal lelang yang semula dijadwalkan pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019 dan kemudian dimajukan pada hari senin tanggal 29 April 2019, akan hal ini sangat merugikan Pihak Penggugat, karena seharusnya pada tanggal

Hal 6 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

yang dijadwalkan semula pembeli dari pihak Penggugat sudah menyiapkan dana untuk pembayarannya, akan tetapi karena jadwal dimajukan secara sepihak, membuat calon pembeli dari pihak Penggugat belum bisa menyiapkan dananya karena pada tanggal tersebut calon pembeli dari Penggugat baru saja pulang dari luar negeri;

11. Bahwa dengan menetapkan nilai limit atas 2 objek jaminan milik Penggugat yaitu sebesar Rp.1.200.000.000 (satu milyar dua ratus juta rupiah) adalah tidak adil dan melawan hukum, karena nilai limit hanya terbentuk sepihak dari Tergugat I saja, dan seharusnya Tergugat I dalam menetapkan nilai limit mengikuti dan tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.062010 huruf (a) angka 1 yang menerangkan bahwa : *Penetapan nilai limit, berdasarkan : 1. Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya;*

Bahwa dalam hal ini Tergugat I sangat terlalu rendah / tidak realistis dalam mematok nilai limit atas 2 SHM objek jaminan milik Penggugat, dan hal ini bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak Penggugat sebagai Pemilik barang yang sah, karena seharusnya pihak Tergugat I mengoptimalkan harga jual lelang, apalagi pihak Penggugat juga sudah menghubungi salah satu staf Tergugat I bahwa Penggugat sudah memiliki Pembeli sendiri yang bisa membeli dengan harga yang lebih tinggi.

12. Bahwa Tergugat I dibantu Tergugat II tidak melihat dan tunduk terhadap Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 huruf (a) angka 1 tersebut, karena harga obyek sengketa pada tahun 2013 berdasarkan Penilaian dari Kantor Jasa Penilaian Publik Hari Utomo dan Rekan yang merupakan asset appraisers, untuk aset jaminan milik Penggugat ada 2 buah yaitu:

a. SHM Nomor 9349 Luas Tanah 65 m² atas nama Yohanes Johan Novianto.

terletak di Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No.18B Kel. Duri Kepa Kecamatan Kebon Jeruk , Jakarta Barat, DKI Jakarta

b. SHM Nomor 9350 Luas Tanah 67 m² atas nama Yohanes Johan Novianto

Hal 7 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

*terletak di Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No.18A Kel. Duri Kepa
Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta*

SHM Nomor 9350 Luas Tanah 67 m² atas nama Yohanes Johan Novianto yang berada di Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No.18A Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat-DKI Jakarta mempunyai penilaian sebagai berikut:

- Penilaian berdasarkan Nilai Pasar Wajar (NPW) berdasarkan IMB sebesar Rp.1.306.300.000,- (satu milyar tiga ratus enam juta tiga ratus ribu rupiah)
- Penilaian berdasarkan Nilai Pasar Wajar (NPW) berdasarkan Nilai Fisik sebesar Rp.1.337.700.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah);

SHM Nomor 9349 Luas Tanah 65 m² atas nama Yohanes Johan Novianto yang berada di Jalan Ratu Flamboyan timur IV No.18B Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat-DKI Jakarta mempunyai penilaian sebagai berikut:

- Penilaian berdasarkan Nilai Pasar Wajar (NPW) berdasarkan IMB sebesar Rp.1.024.500.000,- (satu milyar dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah)
- Penilaian berdasarkan Nilai Pasar Wajar (NPW) berdasarkan Nilai Fisik sebesar Rp.1.314.800.000,- (satu milyar tiga ratus empat belas juta delapan ratus ribu rupiah);

Jadi apabila dijumlah hasil dari penilaian diatas adalah :

- Penilaian berdasarkan Nilai Pasar Wajar (NPW) berdasarkan IMB sebesar Rp.2.330.800.000,- (dua milyar tiga ratus tiga puluh juta delapan ratus ribu rupiah)
- Penilaian berdasarkan Nilai Pasar Wajar (NPW) berdasarkan Nilai Fisik sebesar Rp.2.652.500.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

Akan tetapi Pihak Tergugat I dibantu Tergugat II hanya memberikan nilai limit Rp.1.200.000.000, dan terjual kepada Tergugat III melalui lelang hanya sebesar Rp.1.200.050.000, jadi sangat terpaut jauh dengan penilaian dari pasaran di tahun 2019, akan hal ini sangat merugikan pihak Penggugat, yang seharusnya apabila dijual diluar masih bisa mendapatkan pengembalian dari sisa penjualan ke dua aset tersebut.

13. Bahwa pada tanggal 3 Mei 2019 Tergugat I kembali mengirimkan surat dengan nomor 402/SAM-JSG/V/19 perihal Pelaksanaan eksekusi lelang

Hal 8 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

tanggal 29 April 2019 dimana 2 (dua) buah aset jaminan milik Penggugat dijual melalui lelang dengan harga Rp.1.200.050.000,- (satu milyar dua ratus juta lima puluh ribu rupiah), akan hasil lelang tersebut Penggugat sangat berkeberatan dan merasa didzolimi oleh Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat II, karena nilainya sangat rendah dan jauh dibawah nilai jual dipasaran dan hal ini sangat merugikan Penggugat yang mana Tergugat I dibantu Tergugat II dengan semena-mena dan seenaknya memberikan nilai limit jauh dibawah harga pasar dan tidak mengindahkan peraturan yang ada;

14. Bahwa Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan secara sepihak memberikan nilai limit sebesar Rp.1.200.000.000,- atas 2 (dua) SHM milik Penggugat, karena hal ini bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 huruf (a) angka 1 yang menerangkan bahwa : *Penetapan nilai limit, berdasarkan : 1. Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya;*

Padahal apabila dinilai oleh tim yang berkompeten dalam hal penilaian aset (asset appraisers), ke dua rumah milik Penggugat yang Penggugat Jaminkan kepada Tergugat I tersebut mempunyai nilai pasaran yang sangat tinggi, sehingga proses lelang yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat I melalui Tergugat II adalah telah melanggar Undang-Undang dan tidak berdasar hukum, oleh karenanya patut untuk dibatalkan demi hukum;

15. Bahwa Tergugat I tidak transparan dan seenaknya sendiri dalam penentuan harga asset jaminan kredit dari Penggugat dan Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan dibantu Tergugat II dan Turut Tergugat I, adalah sebagai Perbuatan melawan hukum, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I tidak mempertimbangkan asas kepatutan dan pertimbangan ekonomi, penentuan harga limit tidak diberitahukan kepada Penggugat hal tersebut sangat tidak pantas dan menginjak injak hak asasi Penggugat sebagai pemilik tanah yang masih sah atas objek jaminan hutang tersebut diatas;

Hal 9 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

16. Bahwa Tergugat I dibantu Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan melaksanakan lelang kedua objek jaminan milik Penggugat sebelum jatuh tempo perjanjian kredit.
17. Bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah membuat Akta tentang Jaminan Kredit pada Bank Panin atas nama Penggugat, akan tetapi tidak pernah melakukan pertemuan dengan Penggugat dan Penggugat tidak pernah melakukan penandatanganan Akta dihadapan Turut Tergugat II. Bahkan salinan Akta Jaminan Kredit tersebut juga tidak pernah diberikan kepada Penggugat.
18. Bahwa Tergugat I dibantu Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan cara memuat data Penggugat dalam media masa terkait Hak Tanggungan terhadap Tergugat I atas kedudukan sebagai Debitur untuk melakukan lelang terhadap Objek Lelang tanpa pemberitahuan terlebih dahulu melalui surat dinas berupa somasi/teguran, dan justru Tergugat I langsung memberitahukan dengan surat tentang pelaksanaan lelang yang dalam hal ini tanggal pelaksanaan lelang tersebut dimajukan \pm 10 hari, yang semula akan dilaksanakan tanggal 9 Mei 2019 kemudian dimajukan menjadi tanggal 29 April 2019, untuk itu Penggugat minta agar Pengumuman lelang yang dibuat dan direncanakan pelaksanaannya oleh Tergugat I dan Tergugat II patut dibatalkan demi hukum;
19. Bahwa Tergugat III pula melakukan perbuatan melawan hukum, karena melalui kuasa hukumnya telah memberikan surat yang bernada mengancam kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam surat bernomor 19/RNP/S/V/2019 tertanggal 9 Mei 2019 dan surat bernomor : 19/RNP/S/V/2019 tertanggal 17 Mei 2019 dalam somasinya angka 1 di sebutkan memerintahkan Penggugat untuk segera mengosongkan / meninggalkan / tidak menguasai rumah Penggugat sendiri, padahal sampai saat ini tidak ada putusan / perintah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengosongkan rumah, sehingga Penggugat menolak secara tegas perintah yang melawan hukum tersebut;
20. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membatalkan hasil lelang tertanggal 29 April 2019 atas Objek Lelang:
 - a. SHM Nomor 9349 Luas Tanah 65 m² atas nama Yohanes Johan Novianto.

Hal 10 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*terletak di Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No.18B Kel. Duri Kepa
Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta*

*b. SHM Nomor 9350 Luas Tanah 67 m² atas nama Yohanes Johan
Novianto terletak di Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No.18A Kel. Duri
Kepa Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta*

21. Bahwa penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, tanpa menunggu upaya hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II (Uitvoerbaarbijvooraad)

Berdasarkan dalil-dalil yang tersebut di atas, dimohonkan agar sudi kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan perdata yang diajukan oleh Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II memasukkan Penggugat dalam daftar lelang adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Perbuatan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang melakukan pekerjaan tidak sesuai peraturan perundang-undangan adalah sebagai Perbuatan Melawan hukum;
4. Menyatakan Perbuatan yang dilakukan Tergugat III yang memerintahkan Penggugat untuk mengosongkan/meninggalkan rumah Penggugat sendiri adalah sebagai Perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum dan Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membatalkan hasil lelang tertanggal 29 April 2019 terhadap dua sertifikat hak milik milik Penggugat yang terdaftar dalam :

*a. SHM Nomor 9349 Luas Tanah 65 m² atas nama Yohanes Johan
Novianto.*

*terletak di Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No.18B Kel. Duri Kepa
Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta.*

*b. SHM Nomor 9350 Luas Tanah 67 m² atas nama Yohanes Johan
Novianto.*

*terletak di Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No.18A Kel. Duri Kepa
Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta.*

6. Memerintahkan kepada Tergugat I agar memberikan waktu kepada Penggugat supaya menjual ke dua asset jaminannya sendiri untuk melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat I;

Hal 11 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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)



7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh dalam putusan ini;
8. Membebankan biaya perkara yang timbul atas perkara ini kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

At a u:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain dalam putusan atas perkara ini mohon putusan yang seadil-adilnya. -ex aequo et bono.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dimaksud, Majelis Hakim yang ditunjuk sesuai dengan pasal 121 HIR telah menetapkan hari persidangan, dan telah memerintahkan Juru Sita untuk memanggil kedua belah pihak yang berperkara secara patut sesuai dengan pasal 123 HIR untuk hadir pada persidangan yang telah ditetapkan;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I hadir masing-masing Kuasanya sebagaimana tersebut, sedangkan Tergugat III dan Turut Tergugat II karena telah dipanggil secara sah dan patut tidak pernah hadir kepersidangan (sebagaimana relas panggilan dan Berita Acara Persidangan) ;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak Penggugat, Pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah hadir lengkap dipersidangan, maka dilakukan upaya perdamaian melalui mediasi sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk YUSUF PRANOWO, S.H., M.H., sebagai Mediator (Mediator dari Hakim) dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tertanggal 9 September 2020 menyatakan bahwa upaya perdamaian melalui mediasi dalam perkara ini tidak tercapai ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian melalui mediasi tidak tercapai, maka Hakim Ketua Majelis mempersilahkan Pihak Penggugat untuk membacakan surat gugatannya, dan setelah gugatan dibacakan, atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis Penggugat menyatakan tidak ada perubahan pada surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi berkenaan dengan kompetensi relatif

1. Substansi pokok permasalahan gugatan sebagaimana diuraikan dalam posita dan potitum gugatan adalah hal-hal yang berkenaan dari hubungan



hukum perjanjian kredit dan perjanjian jaminan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, yaitu perjanjian kredit yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No.09 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH, Notaris di Jakarta dan perjanjian jaminan yang diikat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1/2013 tanggal 10 Januari 2013 PPAT Martadi Gondomuljo berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.240/2012 tanggal 12 Desember 2012 atas tanah berikut bangunan diatasnya Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan No.9350/Duri Kepa;

2. Dalam hubungan hukum Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No.09 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH, notaris di Jakarta pada **pasal 11 ayat (5)**, dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1/2013 tanggal 10 Januari 2013 PPAT Martadi Gondomuljo pada **pasal 4** telah ditentukan tentang pemilihan domisili yang disepakati yaitu **pada yuridiksi Pengadilan Negeri Jakarta Barat**;

Pasal 11 Akta Perjanjian Kredit No.09 tanggal 12 Desember 2012

(5) Mengenai Perjanjian Kredit yang termaktub dalam akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya para pihak memilih tempat tinggal hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Jakarta.

Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1/2013

"Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Jakarta

3. Pemilihan domisili hukum pada yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang ditentukan dalam Akta Perjanjian Kredit No.09 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH, Notaris di Jakarta maupun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1/2013 PPAT Martadi Gondomuljo SH secara hukum telah mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian *incassu* Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dimaksud pada pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

Pasal 1338 KUHPerdata:

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

4. Pemilihan domisili pada yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang ditentukan dalam Akta Perjanjian Kredit No.09 tanggal 12 Desember 2012



dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH, Notaris di Jakarta maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1/2013 PPAT Martadi Gondomuljo SH itu secara hukum berlaku mengikat sebagaimana berlakunya Undang-Undang bagi Penggugat didalam menentukan yurisdiksi pengajuan gugatan atas permasalahan yang berkenaan dari akibat hukum perjanjian *a quo*. Pemilihan domisili *a quo* adalah "recht spesialis" bagi Penggugat dan Tergugat I yang mengenyampingkan kedudukan pasal 118 ayat (1) HIR

5. Tentang penentuan domisili sebagaimana ditegaskan pada pasal 118 ayat (4) HIR bahwa pemilihan domisili yang diperjanjikan secara tegas dalam suatu perjanjian merupakan penentu terhadap wilayah hukum pada wilayah hukum (*yurisdiksi*) pengadilan mana gugatan diajukan

Pasal 118 ayat (4) * Bila dengan surat yang syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat jika ia suka dapat memasukkan surat gugat itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu"

Sesuai dengan penentuan domisili hukum pada yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana tersebut pada pasal 11 ayat (5) Akta Perjanjian Kredit No.09 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH maupun dalam pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1/2013 PPAT Martadi Gondomuljo SH, maka wewenang mengadili atas gugatan *a quo* adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat, karena itu **Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang secara relatif** untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat (*kompetensi relatif*). Dan karena itu haruslah dinyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat, dan gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verkiard*).

Gugatan diajukan komulatif

1. Objek tuntutan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum adalah berkenaan dengan terjadinya pelaksanaan lelang atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa yang dibebani Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan No.2794/2013, akan tetapi pada posita dan petitum lain terdapat tuntutan yang berkenaan dengan perbuatan Tergugat III dalam hal upaya untuk melakukan pengosongan rumah yang telah dibelinya melalui lelang *a quo*. Konstruksi hukum tentang proses dan pelaksanaan lelang dan



subjek hukumnya adalah **sangat berbeda** dengan konstruksi dan subjek hukum tentang hal tindakan upaya pengosongan rumah yang dilakukan Tergugat III.

2. Dengan demikian pada gugatan terdapat penggabungan (*komulasi*) antara objek tuntutan hukum dan subjek hukum yang berbeda konstruksi dan kedudukan hukumnya yang semestinya diajukan secara sendiri-sendiri dalam register perkara yang terpisah, dan tidak dapat diajukan dalam satu register perkara. Karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Gugatan tidak jelas dan kabur (*obscure libel*)

1. Tuntutan hukum sebagaimana dalam posita dan petitum gugatan adalah tuntutan pembatalan pelaksanaan lelang objek hak tanggungan, akan tetapi yang menjadi alasan tuntutananya tidak jelas apakah tentang hal yang berkenaan dengan prosedur dan dasar hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta V (*Tergugat II*) atas permohonan Tergugat II, ataukah tentang hal yang berkenaan dengan penentuan harga limit objek terlelang.

Alasan dan tuntutan yang demikian ini menunjukkan adanya ketidakjelasan tentang focus yang menjadi dasar tuntutan gugatannya. Gugatan yang demikian adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscure libel*).

2. Alasan dan tuntutan gugatan yang demikian juga menunjukkan adanya penggabungan (*komulasi*) gugatan yang berkenaan dengan penentuan harga limit objek terlelang dengan hal yang berkenaan dengan proses dan pelaksanaan lelang yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta V (*Tergugat II*) atas permohonan Tergugat I. Demikian juga tuntutan atas tindakan upaya pengosongan rumah yang dilakukan Tergugat III menunjukkan bahwa sasaran (*objek*) gugatan menjadi bias dan kumulatif sehingga gugatan menjadi kabur (*obscure libel*).

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi-eksepsi Tergugat I sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi; juga dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan.



2. Bahwa Tergugat I menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya.

Kedudukan Penggugat

3. Diakui dalam gugatan, bahwa Penggugat adalah **debitur yang telah menerima fasilitas** Kredit Multi Retail (KMR) dari Tergugat I sebesar Rp 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) yang diikat dalam suatu perjanjian kredit. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No.9 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomulyo SH, notaris di Jakarta.

4. Diakui secara tegas dalam gugatan bahwa berkenaan dengan fasilitas Kredit Multi Retail (KMR) dari Tergugat I kepada Penggugat yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut, selanjutnya diikuti dengan perjanjian jaminan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan diatasnya terletak di Jl. Flamboyan Timur IV No.18.A dan No.18.B Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa.

Perjanjian jaminan tersebut diikat dalam Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan No.240/2012 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH, Notaris di Jakarta yang selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No.01/2013 tanggal 10 Januari 2013 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No.2794/2013 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dengan memakai irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*"

5. Dengan demikian Penggugat telah terikat dan mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No.09 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH, notaris di Jakarta, dan mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan yang diikat dalam Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan No.240/2012 tanggal 12 Desember 2013 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH, notaris di Jakarta selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian kredit tersebut sebagaimana ketentuan pasal 1338 KUHPerdara.

Tentang Pembebanan Hak Tanggungan

Hal 16 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



6. Pasal 14 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" itu memiliki kekuatan eksekutorial yang sama kekuatannya dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Pasal 14 UU No.4 tahun 1996

- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*"
- (3) Sertifikat 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.
7. Dalam pasal 6 dan pasal 20 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut*"

Pasal 6 UU No.4 tahun 1996

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut " Penjelasan pasal 6 UU No.4 tahun 1996

"Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum TANPA MEMERLUKAN PERSETUJUAN LAGI DARI PEMBERI HAK TANGGUNGAN dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan"



Pasal 20 ayat (1) UU No.4 tahun 1996

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 6 atau
 - b. Titel eksekutoria yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur lainnya.
8. Hakekat dari pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah **PENYERAHAN WEWENANG SEPENUHKANYA** oleh pemberi jaminan hak tanggungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan tindakan hukum menjual dengan cara pelelangan umum atas objek Hak Tanggungan **TANPA MEMERLUKAN PERSETUJUAN LAGI DARI DEBITUR PEMBERI JAMINAN HAK TANGGUNGAN**, jika terjadi keadaan debitor tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang (*wanprestasi*). Dengan kata lain bahwa pembebanan Hak Tanggungan telah mendudukkan debitor dan atau pemberi jaminan Hak Tanggungan telah **kehilangan kekuasaan dan wewenang dalam melakukan perbuatan hukum apapun termasuk melakukan penjualan maupun dan menentukan harga jualnya** terhadap objek Hak Tanggungan.
9. Dengan demikian maka akibat hukum dari pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, memposisikan kedudukan hukum debitor dan pemberi jaminan Hak Tanggungan telah **menyerahkan kekuasaan dan memberikan wewenang sepenuhnya kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan** untuk melakukan tindakan hukum menjual dengan cara pelelangan umum atas objek Hak Tanggungan **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitor pemberi jaminan Hak Tanggungan**, jika terjadi keadaan debitor tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang (*terjadi wanprestasi*) terhadap perjanjian kredit.
10. Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah memberi HAK HUKUM kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek



Hak Tanggungan melalui pelelangan umum terhadap objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit apabila debitur lalai tidak memenuhi kewajiban membayar hutang yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (*wanprestasi*) tanpa melalui persetujuan debitur.

Penggugat selaku debitur telah wanprestasi

11. Diakui secara tegas dalam gugatan bahwa Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang sesuai perjanjian kredit (*telah wanprestasi*). Adanya wanprestasi yang dilakukan Penggugat terhadap perjanjian kredit dipertegas dalam pengakuan Penggugat telah mengajukan restrukturisasi kredit kepada Tergugat I, dimana permohonan restrukturisasi kredit secara implisit menunjukkan bahwa debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang sesuai perjanjian kredit (*telah wanprestasi*).
12. Berkenaan dengan dalil Penggugat tentang restrukturisasi kredit dijelaskan bahwa restrukturisasi kredit sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 pasal 51 huruf (b) itu bersifat "KEBUAKAN BANK" yang hanya dapat dilakukan dengan syarat jika ada prospek usaha yang baik yang dimiliki debitur yang dimungkinkan mampu memenuhi kewajiban membayar utang setelah direstrukturisasi, setelah dilakukan analisa kelayakannya oleh Bank.
13. Dan terhadap kelalaian Penggugat tidak memenuhi kewajiban yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit tersebut telah dilakukan tegoran/peringatan oleh Tergugat I selaku kreditur melalui surat hingga beberapa kali agar (*debitur*) memenuhi kewajiban membayar hutang sesuai perjanjian kredit, akan tetapi Penggugat (*debitur*) tetap tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutang (*tetap wanprestasi*).
14. Bahwa untuk menentukan tentang adanya wanprestasi terhadap perjanjian kredit tidak harus menunggu sampai perjanjian kredit berakhir, akan tetapi cukup membuktikan apakah Penggugat sebagai debitur membayar angsuran dalam waktu yang ditentukan dalam perjanjian atau tidak, hal mana sejalan dengan putusan Mahkamah Agung RI yang telah menjadi yurisprudensi tetap

Putusan Mahkamah Agung RI No.2891 K/Pdt/2014

"Bahwa untuk menentukan wanprestasi tidak harus menunggu sampai perjanjian kredit berakhir, akan tetapi cukup membuktikan apakah Penggugat sebagai debitur membayar angsuran dalam waktu yang ditentukan dalam perjanjian atau tidak"



"Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan ternyata Penggugat tidak membayar angsuran utangnya yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit walaupun sudah diperingatkan oleh karena itu Penggugat telah wanprestasi"

"Bahwa oleh karena Penggugat sebagai debitur telah wanprestasi maka berdasarkan Undang-Undang No.4 tahun 1996, Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan **atas kekuasaannya melalui pelelangan umum** serta mengambil petunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

Pelelangan telah memenuhi syarat hukum

15. Dengan demikian jelas bahwa Penggugat selaku debitur telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang diikat dalam beberapa Akta Perjanjian Kredit. Oleh karena itu Tergugat I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan **telah MEMILIKI HAK HUKUM untuk melakukan penjualan secara pelelangan umum** atas tanah berikut bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa yang menjadi objek Hak Tanggungan *a quo* sesuai ketentuan pasal 6 jo pasal 14 jo pasal 20 UU No.4 tahun 1997 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

16. Dengan demikian eksekusi lelang dengan melalui pelelangan umum dilakukan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang atas objek hak tanggungan tersebut secara materiil telah telah memenuhi syarat hukum berdasarkan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Tindakan Tergugat I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam melakukan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan adalah menggunakan hak hukum yang diberikan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pelaksanaan lelang telah sesuai prosedur

17. Demikian pula permohonan lelang yang diajukan Tergugat I (*PT. Bank Panin Tbk*) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (*Tergugat II*) juga dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang menjadi syarat materiil dan administratif untuk dapat dilaksanakan lelang atas objek hak tanggungan, termasuk kelengkapan dokumen **Penilaian Properti** (*appraisal*) yang dibuat oleh "**Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan**" atas objek yang akan dilakukan lelang. Dengan demikian permohonan lelang yang diajukan Tergugat I (*PT. Bank Panin Tbk*) kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (*Tergugat II*) **telah memenuhi syarat hukum** berdasarkan ketentuan Undang-Undang dan memenuhi syarat prosedural yang ditentukan oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016.

18. Dengan demikian pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I tersebut secara administratif maupun secara hukum **telah memenuhi ketentuan hukum** yang berlaku, sehingga karena itu **TIDAK ADA pelanggaran hukum ataupun pelanggaran prosedural** dalam permohonan lelang yang diajukan Tergugat I yang menjadi dasar pelaksanaan lelang, yang karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II berkenaan pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I.
19. Tentang penentuan waktu pelaksanaan lelang adalah menjadi wewenang sepenuhnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang. Dalam hal penentuan waktu pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), selanjutnya ditetapkan waktu pelaksanaan lelangnya oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) yang menjadi wewengangnya. Dan atas penetapan waktu oleh Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) selanjutnya telah dilakukan pengumuman melalui iklan harian umum, dan juga diberitahunkan langsung kepada debitur dan pemberi jaminan Hak Tanggungan.

Penentuan nilai limit objek lelang telah sesuai prosedur

20. Alasan gugatan tentang perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya tentang hal menentukan harga limit pelaksanaan lelang yang menurutnya menyalahi ketentuan pasal 49 ayat (1) dan pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016, adalah **dalil gugatan yang tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak**, karena dalam penentuan harga limit atas objek lelang tersebut Tergugat I (*PT. Bank Panin Tbk*) selaku Pemohon Lelang mendasarkan pada analisa penilaian (*appraisal*) yang dilakukan oleh **"Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan"** dengan besaran diatas nilai likwidasinya sesuai yang disyaratkan pasal 44 Jo pasal 49 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016. Karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I

Hal 21 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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)



maupun Tergugat II berkenaan dengan penentuan harga limit objek lelang maupun dalam pelaksanaan lelangnya.

21. Dalil gugatan Penggugat tentang penentuan harga limit objek lelang yang menurutnya terlalu rendah haruslah ditolak, karena penentuan harga limit objek lelang itu ditentukan oleh faktor sebagai berikut:
 - a. Harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga pasar setelah dikurangi dengan oleh resiko-resiko yang timbul atau yang mungkin akibat pelelangan, termasuk resiko tertundanya penguasaan fisik objek lelang dan biaya-biaya untuk melakukan pengosongan dan lain-lain.
 - b. penentuan harga limit objek lelang *a quo* dilakukan dengan tatacara yang diatur dalam pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang dilakukan oleh "Penilai Independen" berdasarkan metode penilaian yang dapat dipertanggung jawabkan.
22. Bahwa dengan demikian harga limit tidak bisa dipersamakan dengan harga pasar, karena harga limit merupakan **HARGA TAKSASI** yaitu harga yang wajar setelah dikurangi resiko-resiko yang timbul dalam proses pelelangan, misalnya tertundanya penguasaan objek lelang karena ada gugatan maupun biaya untuk pengosongan objek lelang.
23. Demikian selanjutnya pelaksanaan Lelang atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa yang menjadi **objek Hak Tanggungan** dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta V sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang No.265/29/2019 tanggal 29 April 2019 **dilakukan sesuai dengan hukum, dan sesuai dengan prosedur lelang dan mekanisme yang diatur dalam ketentuan pelaksanaan lelang yang berlaku.** Satu dan lain hal bahwa sesuai dengan hukum sebagaimana pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan penjelaannya ditegaskan bahwa dalam pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan itu **TIDAK DIPERLUKAN persetujuan debitur termasuk dan tidak terbatas tentang nilai jual objek lelang.**
24. Sebagaimana putusan-putusan Mahkamah Agung RI yang telah menjadi yurisprudensi tetap menegaskan bahwa **penjualan melalui lelang umum** yang dilakukan atas permintaan kreditur pemegang hak tanggungan atas kekuasaannya terhadap objek hak tanggungan oleh karena debitur cidera janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian kredit **BUKAN perbuatan melawan hukum**

Hal 22 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



- Putusan Mahkamah Agung RI No.2859 K/Pdt/2011

"berdasarkan pasal 14 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada pokoknya menentukan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah "demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan pasal 6 menentukan apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan **atas kekuasaannya** melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

"Bahwa oleh karena Pelawan sebagai debitur ternyata tidak membayar hutangnya kepada Terlawan dalam jangka waktu yang disepakati, maka Palawan telah cidera janji sehingga perbuatan Terlawan yang menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum telah sesuai dengan ketentuan pasal 6 dan pasal 14 Undang-Undang No.4 tahun 1996 bukan merupakan perbuatan melawan hukum"

Putusan Mahkamah Agung RI No.3359 K/Pdt/2012

"bahwa berdasarkan bukti TI.14 s/d TI.19 ternyata pelelangan yang dilakukan Tergugat III telah dilakukan pengumuman dan telah memenuhi ketentuan pasal 6 Undang Undang No.4 tahun 1996, oleh karenanya pelelangan tanah terperkara adalah sah dan pembeli lelang adalah pembeli yang beriktikak baik oleh karenanya harus dilindungi"

25. Berdasarkan ketentuan pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan penjelasannya tersebut, bahwa penentuan harga nilai jual atas penjualan melalui lelang atas objek hak tanggungan itu **TIDAK memerlukan persetujuan** dari debitur. Dan atas dasar itu maka menurut hukum Tergugat I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam menentukan besarnya (*limit*) harga objek lelang itu **tidak diperlukan persetujuan** dari debitur *incassu* Penggugat, karena itu alasan tuntutan gugatan yang berkenaan dengan penentuan harga jual sebagaimana pada posita gugatannya sangat tidak beralasan hukum.
26. Dengan demikian maka dalil gugatan tentang perbuatan melawan hukum berkenaan dengan penentuan harga limit lelang maupun didalam pelaksanaan lelang atas bidang tanah/bangunan di Jl. Flamboyan Timur IV No.18.A dan No.18.B Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.9350/Duri Kepa adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan karena itu dalil gugatan tersebut haruslah ditolak.

27. Bahwa oleh karena pelaksanaan Lelang yang dilakukan Tergugat II atas permohonan Tergugat I terhadap bidang tanah/bangunan di Jl. Flamboyan Timur IV No.18.A dan No.18.B Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa yang dibebani Hak Tanggungan telah memenuhi syarat hukum sesuai ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan memenuhi syarat formal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016, maka pelaksanaan lelang tersebut adalah sah menurut hukum. Karena itu tuntutan gugatan meminta untuk dinyatakan lelang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum adalah tuntutan yang tidak beralasan hukum, dan karena itu tuntutan tersebut haruslah ditolak.
28. Tuntutan tentang uitvoerbaar bij voraadjuga haruslah ditolak karena tidak alasan hukum dan bukti-bukti yang kuat untuk dilakukannya uitvoerbaar bij voorrad tersebut.
29. Atas dasar hal-hal tersebut diatas maka jelas bahwa gugatan Penggugat sangat **tidak beralasan hukum**, karena itu cukup alasan agar gugatan Penggugat untuk ditolak secara keseluruhan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas seluruhnya, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan dari Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.

Hal 24 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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)



2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- a. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai **"PMK Lelang"**), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT Bank Panin Tbk *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :
 - (2) *"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"*
 - (3) *"Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)"*
- b. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam setiap mengajukan surat permohonan lelangnya, telah membuat Surat Pernyataan Nomor: 146/SAM-LIT/JSG/X/19 tanggal 26 Desember 2018 dan Nomor: 146/SAM-LIT/JSG/III/2019 tanggal 19 Maret 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I menjamin dan membebaskan Pejabat Lelang dari Tergugat II terhadap tuntutan dari pihak ketiga serta bertanggung jawab terhadap ganti rugi dan/atau *dwangsom/uang* paksa serta segala gugatan baik perdata maupun tuntutan pidana yang timbul sebagai akibat dari pelelangan objek perkara.
- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Pemohon Lelang/Kreditur *in casu* Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mengenai pokok eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, perkenankanlah Tergugat II mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan di bawah ini dan apa yang termuat dalam eksepsi di atas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini
2. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya dan Tergugat II tidak akan

Hal 25 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

3. Bahwa sebelum Tergugat II membantah dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, perkenankanlah Tergugat II menyampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 :3) jls. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).
4. Bahwa objek yang dilakukan pelelangan berupa:
 - a. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa, luas tanah 65 m² yang terletak di Jl. Ratu Flamboyan Timur IV No.18B Kelurahan Duri Kepa Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat atas nama Yohanes Johan Novianto.
 - b. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa, luas tanah 67 m² yang terletak di Jl. Ratu Flamboyan Timur IV No.18A Kelurahan Duri Kepa Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat atas nama Yohanes Johan Novianto.(selanjutnya disebut sebagai objek perkara)

A. Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan oleh Tergugat I Melalui Perantaraan Tergugat II Dilaksanakan Sesuai Ketentuan yang Berlaku

5. Bahwa terkait pelaksanaan lelang atas objek perkara dapat Tergugat II sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang tersebut, sebagai berikut:
 - 5.1. Bahwa permohonan pelaksanaan lelang tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ("UUHT"), sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 09 tanggal 12 Desember 2012, Sertifikat Hak Tanggungan peringkat Pertama Nomor 2794/2013 tanggal 15 Maret 2013 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1/2013 tanggal 10 Januari 2013.

Hal 26 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



5.2. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek gugatan telah dilakukan sebanyak 2 (dua) kali sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 145/29/2019 tanggal 14 Maret 2019 dengan hasil belum laku terjual/tidak ada yang mengajukan penawaran dan sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 265/29/2019 tanggal 29 April 2019 dengan hasil lelang laku terjual.

5.3. Bahwa terkait pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 145/29/2019 tanggal 14 Maret 2019, dapat Tergugat II sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang tersebut, sebagai berikut:

5.3.1. Bahwa permohonan lelang pertama dilakukan atas permintaan Jan Prawira Wijaya selaku *Branch Manager* dan Deddy Sulistyo selaku *Business Banking Manager* PT Bank Panin Tbk, sesuai Surat Permohonan Penetapan Lelang dan Permohonan Pengantar Surat SKPT Nomor: 834/SAM-LIT/JSG/X/18 tanggal 26 Desember 2018.

5.3.2. Bahwa terhadap surat permohonan Tergugat I tersebut, Tergugat II telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan serta telah memberitahukan bahwa pelaksanaan lelang ditetapkan pada hari Kamis tanggal 14 Maret 2019 kepada pihak penjual *in casu* Tergugat I melalui surat Nomor S-270/WKN.07/KNL.05/2019 tanggal 16 Januari 2019 hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang.

5.3.3. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Debitor *in casu* Penggugat oleh Tergugat I dengan Surat No.034/SAM-LIT/JSG/II/19 tanggal 23 Januari 2019 perihal Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya.

5.3.4. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, pihak Kreditor *in casu* Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Debitor *in casu* Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat No.132/SAM-JSG/IV/18 tanggal 26 April 2018 perihal Surat Peringatan I (SP I), Surat No.167/SAM-JSGA/18 tanggal 3 Mei 2018 perihal Surat Peringatan II (SP II), serta Surat No.233/SAM-JSG/V/18 tanggal 16 Mei 2018 perihal Surat Peringatan III (SP III).



5.3.5 Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang mengatur:

"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."

5.3.6 Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/ pembeli lelang) dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, pihak penjual *in casu* Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran pada tanggal 13 Februari 2019 dan Surat Kabar Koran Jakarta pada tanggal 28 Februari 2019.

5.3.7 Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat telah menerbitkan SKPT Nomor 408/SKPT-8-31.73-300/2019 tanggal 12 Maret 2019 dan SKPT Nomor 409/SKPT-8-31.73-300/2019 tanggal 12 Maret 2019.

5.3.8 Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 14 Maret 2019 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang **Tidak Ada Penawaran.**

5.4. Bahwa terkait pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 265/29/2019 tanggal 29 April 2019, dapat Tergugat II sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang tersebut, sebagai berikut:

5.4.1 Bahwa sebagaimana permintaan Jan Prawira Wijaya selaku *Branch Manager* dan Deddy Sulistyو selaku *Business Banking Manager* PT Bank Panin Tbk, sesuai Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor: 142/SAM-LIT/JSG/III/19 tanggal 19 Maret 2018, diajukan permohonan lelang ulang atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek gugatan karena hasil pelaksanaan lelang pada tanggal 14 Maret 2019 tidak ada penawaran (TAP).

5.4.2 Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang mengatur:

"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."

5.4.3 Bahwa terhadap surat permohonan Tergugat I tersebut, Tergugat II telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan serta telah memberitahukan bahwa pelaksanaan lelang ulang ditetapkan pada hari Senin tanggal 29 April 2019 kepada pihak penjual *in casu* Tergugat I melalui surat Nomor: S-1128/WKN.07/KNL.05/2019 tanggal 26 Maret 2019.

5.4.4 Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Debitor *in casu* Penggugat oleh Tergugat I dengan Surat No.253/SAM-LIT/JSG/IV/19 dan Surat No.254/SAM-LIT/JSG/IV/19 tanggal 18 April 2019 Perihal Revisi Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya.

5.4.5 Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, pihak penjual *in casu* Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang ulang kepada khalayak ramai melalui Surat Kabar Koran Jakarta pada tanggal 22 April 2019.

5.4.6 Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat telah menerbitkan SKPT Nomor 657/SKPT-8-31.73-300/2019 tanggal 16 April 2019 dan SKPT Nomor 658/SKPT-8-31.73-300/2019 tanggal 16 April 2019.

5.4.7 Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 29 April 2019 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk

Hal 29 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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)



melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang laku terjual.

B. Penetapan Nilai Limit Telah Sesuai Dengan Peraturan Yang Berlaku

6. Bahwa selanjutnya, Tergugat II menyatakan menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam angka 9, 11, 12, 13, 14 dan 15 surat gugatannya, yang pada intinya mendalilkan bahwa penentuan nilai limit lelang dilakukan dengan cara yang tidak adil dan melawan hukum, karena dalil Penggugat tersebut hanyalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali.
7. Bahwa menanggapi dalil-dalil Penggugat tersebut perlu Tergugat II jelaskan kontruksi hukum yang benar mengenai penentuan nilai limit lelang sebagaimana diatur dalam beberapa pasal pada PMK Lelang, sebagai berikut:

Pasal 43 :

- 1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.*
- 2) *Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.*
- 3) *Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.*

Pasal 44 :

- 1) *Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
 - a. *penilaian oleh Penilai; atau*
 - b. *penaksiran oleh Penaksir.*
- 2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*
- 3) *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.*
- 4) *Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadl tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.*

Pasal 45 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau
- c. Bank Kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia

Pasal 49 :

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi^f

Pasal 50 angka (5):

KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

8. Bahwa Penjual *in casu* Tergugat I dalam surat Pernyataan Harga Limit Lelang No.143/SAM-LIT/JSG/I11/19 tanggl 19 Maret 2019 menetapkan harga limit lelang sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah). Penetapan harga limit tersebut dilakukan pihak Penjual *in casu* Tergugat I berdasarkan hasil penilaian dari KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN sesuai Laporan No.937/LR/DAR-JKT/Lelang/XII/2018 dan Laporan No.938/LR/DAR-JKT/Lelang/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018.
9. Bahwa berdasarkan hasil penilaian diperoleh Nilai Likuidasi untuk masing-masing objek sebesar:
 - a. SHM No.9349 dengan luas tanah 65 m² sebesar Rp.373.000.000 (tiga ratus tujuh puluh tiga juta rupiah); dan
 - b. SHM No.9350 dengan luas tanah 67 m² Rp.380.000.000 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah)Sehingga penetapan nilai limit sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) terhadap kedua objek gugatan tersebut (SHM No. 9349 dan SHM No.9350) adalah lebih tinggi dari Nilai Likuidasi tersebut dan telah memenuhi ketentuan yang berlaku (*vide* Pasal 49 PMK Lelang).

Hal 31 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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)



C. Debitor Cidera Janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama Mempunyai Hak untuk Menjual Obyek Hak Tanggungan

10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Posita Penggugat pada angka 16 yang menyatakan bahwa Tergugat I dibantu Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan melaksanakan lelang kedua objek jaminan milik Penggugat sebelum Jatuh Tempo.
11. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangatlah mengada-ada dan sangat tidak berdasar hukum karena Penggugat sendiri telah mengakui pada poin 4 Positanya yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat memakai uang pinjaman dari Tergugat I untuk keperluan usaha dan usaha yang dilakukan mengalami kebangkrutan, sehingga Penggugat tersendat membayar pinjaman kepada Tergugat I sebagaimana yang telah direncanakan bersama Penggugat dan Tergugat I.
12. Bahwa dengan Penggugat telah mengakui perbuatan Penggugat yang tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar pinjaman tersebut dapat dinyatakan tindakan cidera janji/wanprestasi. Bahwa selain itu pihak Kreditor *in casu* Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Debitor *in casu* Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat No.132/SAM-JSG/IV/18 tanggal 26 April 2018 perihal Surat Peringatan I (SP I), Surat No.167/SAM-JSGA//18 tanggal 3 Mei 2018 perihal Surat Peringatan II (SP II), serta Surat No.233/SAM-JSGA//18 tanggal 16 Mei 2018 perihal Surat Peringatan III (SP III).
13. Bahwa karena perbuatan ingkar janji yang dilakukan Penggugat, berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) Pasal 6 yang jelas menyebutkan bahwa "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*", maka menjadi hak Kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama *in casu* Tergugat I untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri.
14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Posita Penggugat pada poin 18 yang pada intinya menyatakan bahwa pengumuman lelang yang dibuat dan direncanakan pelaksanaannya oleh Tergugat I dan Tergugat II patut dibatalkan demi hukum.



15. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangatlah mengada-ada dan sangat tidak berdasar hukum, bahwa sesuai dengan Pasal 51 ayat (1) PMK Lelang menyebutkan Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Kemudian berdasarkan S-1128/WKN.07/KNL05/2019 tanggal 26 Maret 2019 Tergugat II memberitahukan kepada pihak penjual *in casu* Tergugat I bahwa pelaksanaan lelang ulang ditetapkan pada hari Senin tanggal 29 April 2019 dan pihak penjual *in casu* Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang ulang kepada khalayak ramai melalui Surat Kabar Koran Jakarta pada tanggal 22 April 2019 bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Senin tanggal 29 April 2019.
16. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Posita Penggugat pada poin 20 yang menyatakan bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membatalkan hasil lelang tertanggal 29 April 2019 atas objek lelang.
17. Bahwa dalil Penggugat tersebut hanyalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali. Bahwa sebagaimana dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat II di atas, telah jelas bahwa pelelangan atas obyek gugatan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 4 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*".
18. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan Tergugat I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang Nomor 145/29/2019 tanggal 14 Maret 2019 dan Risalah Lelang Nomor 265/29/2019 tanggal 29 April 2019 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.
19. Bahwa dengan demikian, telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

20. Bahwa selain itu, Tergugat III sebagai pembeli lelang yang sah serta beritikad baik juga harus mendapat perlindungan hukum. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :
- a) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".
 - b) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - c) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - d) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - e) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - f) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".
21. Bahwa selain itu Tergugat II perlu menanggapi Posita Penggugat pada poin 21 surat gugatannya, yang memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, tanpa menunggu upaya hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
22. Bahwa permohonan Penggugat agar putusan atas perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta harus ditolak atau dikesampingkan karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, telah diatur bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari

Hal 34 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan pelaksanaan lelang atas permohonan Tergugat I melalui perantara Tergugat II dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 145/29/2019 tanggal 14 Maret 2019 dan Risalah Lelang Nomor 265/29/2019 tanggal 29 April 2019 yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

1. Menyatakan Secara Sah Sccara Hukum Perbuatan yang dilakukan TURUT TERGUGAT I atas pelaksanaan pekerjaan Appraisal sesuai dengan kontrak No:882/SAM-LIT/JSG/IX/18 Tanggal 16 November 2018, yang berlaku sebagai Perikatan kerja Nomor 870/Pr.A/KJPP/DA.R/ XI/2018 tanggal 27 November 2018 Untuk melaksanakan penilaian properti bcrupa tanah dan bangunan yang digunakan sebagai rumah tinggal;
Bahwa TURUT TERGUGAT I adalah Lembaga Independen yang memillik ilegalitas Hukum yaitu Ijin Dari Menteri Keuangan dengan Nomor Ijin Penilai Publik : P-1.09.00217.

Hal 35 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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 TURUT TERGUGAT I telah memiliki Legalitas Hukum dengan memiliki ijin dari KEMENTERIAN KEUANGAN NOMOR 1218/KM.1/2011, Dengan Nomor ijin; 2.11.0097
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I dalam hal ini Tim Penilai melakukan survey di lokasi Yang terletak di jln.Flamboyan Timur IV No.18A dan 18B,RT.008 RW.04, Kelurahan Duri Kepa, Kec.Kebon Jeruk-Kotamadya Jakarta Barat-Propinsi DKI Jakarta dengan Surat Perintah kerja No.882/SAM-LIT/JGS/IX/18 Antara pihak BANK PANIN Dengan Kantor KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN (KJPP DAR &REKAN)
4. Bahwa TURUT TERGUGAT I Adalah Kantor Jasa Penilai Publik dalam menjalankan profesinya harus bekerja berdasarkan dengan Kode Etik Penilai Indonesia [KEPI] & Standar Penilai Indonesia [SPI] termasuk TURUT TERGUGAT 1. Dengan demikian TURUT TERGUGAT I sebagai lembaga independen memiliki standar baku yang dikeluarkan oleh Asosiasi yaitu Masyarakat Profesi Penilai Indonesia [MAPPI] Dan schingga dengan demikian Tuntutan PENGUGAT tersebut haruslah DI TOLAK atau Setidak-tidaknya dinyatakan Tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa dengan memperhatikan serta mempelajari dengan seksama dalil-dalil Gugatan Penggugat maka TURUT TERGUGAT I dengan ini memberikan Jawaban atas Gugatan PENGUGAT tersebut sebagai berikut:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan PENGUGAT khususnya Terhadap TURUT TERGUGAT I, kecuali hal-hal yang diakui oleh TURUT TERGUGAT I

Berdasarkan Hal-hal yang dikemukakan TURUT TERGUGAT I diatas, Maka TURUT TERGUGAT I Memohon Kepada Ketua Majelis Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa Perkara ini Berkenan memberikan Keputusan sebagai berikut:

MENGADILI

A. DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan Provisi dari para Penggugat tersebut untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini;

Atau:

Hal 36 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, maka TURUT TERGUGAT I Memohon Putusan Yang seadil-adilnya [Ex aequo et bono]

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Eksepsi dan jawaban dari Tergugat I tersebut, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 16 November 2020, dan terhadap Replik dari Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah menanggapi dalam Duplik mereka masing tertanggal 30 November 2020 ;

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

1. Foto copy Surat dari PT. Bank Pan Indonesia Tbk. atau disingkat PT. Bank Panin Tbk. Kantor Cabang Utama Sangaji, Jakarta Pusat perihal Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya Nomor 0344/SAM-LIT/JSG/II/19 tertanggal 24-1-2019 yang diberikan kepada YOHANES JOHAN NOVIANTO, (bukti P-1);
2. Foto Copy Surat dari PT. Bank Pan Indonesia Tbk. atau disingkat PT. Bank Panin Tbk. Kantor Cabang Utama Sangaji, Jakarta Pusat perihal Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya Nomor 218/SAM-LIT/JSG/IV/19 tertanggal 5-4-2019 yang diberikan kepada YOHANES JOHAN NOVIANTO, (bukti P-2);
3. Foto copy Surat dari PT. Bank Pan Indonesia Tbk. atau disingkat PT. Bank Panin Tbk. Kantor Cabang Utama Sangaji, Jakarta Pusat perihal Revisi Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya Nomor 254/SAM-LIT/JSG/IV/19 tertanggal 18-04-2019 yang diberikan kepada YOHANES JOHAN NOVIANTO, (bukti P-3);
4. Foto copy Surat dari PT. Bank Pan Indonesia Tbk. atau disingkat PT. Bank Panin Tbk. Kantor Cabang Utama Sangaji, Jakarta Pusat perihal Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor 402/SAM-JSG/V/19 tertanggal 3 Mei 2019 yang diberikan kepada YOHANES JOHAN NOVIANTO, (bukti P-4);
5. Foto copy laporan penilaian aset YOHANES JOHAN NOVIANTO yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo dan Rekan dengan nomor laporan : 809/LP.PANIN/HU-JKT/X/2013. Yang disiapkan untuk kepentingan PT. Bank Panin cab. Sangaji, Jakarta Pusat, (bukti P-5);

Hal 37 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy laporan penilaian aset YOHANES JOHAN NOVIANTO yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo dan Rekan dengan nomor laporan : 810/LP.PANIN/HU-JKT/X/2013. yang disiapkan untuk kepentingan PT. Bank Panin cabang Sangaji, Jakarta Pusat, (bukti P-6);
7. Foto Copy Surat dari PT. Bank Pan Indonesia Tbk. atau disingkat PT. Bank Panin Tbk. Kantor Cabang Utama Sangaji, Jakarta Pusat perihal Pemberitahuan Eksekusi Lelang/Penjualan Dimuka Umum Nomor 702/SAM-LIT/JSG/VII/18 tertanggal 24-7-2018 yang diberikan kepada YOHANES JOHAN NOVIANTO . Dimana ditulis bahwa PT. Bank PANIN Tbk KCU Sangaji, Jalan AM Sangaji No.15-17A, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat selaku pemegang Sertipikat Hak Tanggungan, (bukti P-7);
8. Foto copy Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.08 tertanggal 22 Januari 2020, dalam Perkara Perdata Nomor:435/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst, (bukti P-8);
9. Foto Copy Surat yang dibuat oleh YOHANES JOHAN NOVIANTO (Penggugat) yang ditujukan kepada Pimpinan Retail Lending Officer PT. Bank Pan Indonesia Tbk. atau disingkat PT. Bank Panin Tbk. Kantor Cabang Pembantu Jembatan Lima perihal Permohonan Restrukturisasi Hutang tertanggal 21 November 2014, (bukti P-9);
10. Foto Copy Surat yang dibuat oleh YOHANES JOHAN NOVIANTO yang ditujukan kepada Pimpinan Retail Lending Officer PT. Bank Pan Indonesia Tbk. atau disingkat PT. Bank Panin Tbk. Kantor Cabang Pembantu Jembatan Lima perihal Permohonan Restrukturisasi Hutang tertanggal 5 Desember 2014, (bukti P-10);
11. Foto Copy Paspor atas nama Sugiarto Santoso Wan, Paspor atas nama Julita Laujanto tertanggal 28-04-2019, Bagian lembar paspor atas nama Julita Laujanto yang berstempel imigrasi (bandara) Cina tertanggal 23 April 2019 dan 28 April 2019, (bukti P-11.1);
12. Foto Copy Flight Details (keterangan penerbangan) atas nama Julita Laujanto dan Sugiarto Santoso Wan tertanggal berangkat 23-04-2019 dan pulang 28-04-2019, (bukti P-11.2);
13. Foto Copy Surat dari PT. Bank Pan Indonesia Tbk. atau disingkat PT. Bank Panin Tbk. perihal Persetujuan Fasilitas Kredit Multi Retail Sejumlah Rp. 2.000.000.000,00 (Dua Milyar Rupiah) Nomor 140/JSG/CBA/EXT/SPPK/12 tertanggal 3 Desember 2012 yang diberikan kepada YOHANES JOHAN NOVIANTO, (bukti P-12);

Hal 38 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

14. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 189/2018 tertanggal 09 Mei 2018 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Indra Gustia, S.H. atas nama Erdi Kamadi (Tetangga sebelah rumah Penggugat), (bukti P-13);
15. Fotocopy Translate (Transkrip) dari rekaman percakapan antara ibu Arie Yusniawati/Bu Rere (SAM Manager PT. Bank Panin Kantor Cabang Utama AM Sangaji) dari Penggugat (tanggal 11 Maret 2019), (bukti P-14);
16. Fotocopy Compute Payoff outstanding tertanggal 11 Maret 2019 dengan tambahan tulisan tangan Bu Rere (SAM Manager Panin AM Sangaji), (bukti P-14.1);
17. Fotocopy Translate (Transkrip) dari rekaman percakapan antara Bu Dian (Pihak Balai Lelang Cahaya Sakti) dan Penggugat (tanggal 30 April 2019), (bukti P-15);
18. Print Foto 1 unit Rumah yang dijual di Jl. Ratu Flamboyan Timur IV Blok F11 No.18C (sebelah rumah Penggugat yang menjadi objek sengketa) iklan di website: <https://www.99.co/id/properti/rumah-dijual-1-7mily-kebon-jeruk-536893231> dengan luasan dan bentuk rumah yang persis sama dengan rumah penggugat (bangunan 3 lantai) dijual dengan harga Rp1,7M (Satu Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) untuk 1 unit rumah saja bukan 2 unit rumah, (bukti P-16);
19. Print Foto 1 unit Rumah yang dijual di Jl. Ratu Flamboyan Timur IV Blok F12 No.27 (bangunan 2,5 lantai) (berjarak hanya 7 rumah dari rumah Penggugat yang menjadi objek sengketa) iklan di website: <https://www.99.co/id/properti/rumah-dijual-1-8mily-kebon-jeruk-523039209> dengan luasan dan bentuk rumah yang hampir sama dengan rumah penggugat dijual dengan harga perunitnya Rp1,8M (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) untuk 1 unit rumah saja bukan 2 unit rumah, (bukti P-17);
20. Print Foto 1 unit Rumah yang dijual di Jl. Ratu Flamboyan Timur IV Blok F10 (bangunan 1,5 lantai) (berjarak hanya 12 rumah dari rumah Penggugat yang menjadi objek sengketa) dengan luasan dan bentuk rumah yang hampir sama dengan rumah penggugat dijual dengan harga perunitnya Rp1,8 M (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) untuk 1 unit rumah saja bukan 2 unit rumah, (bukti P-18);

Menimbang, bahwa bukti-bukti Penggugat berupa produk bukti P-1 sampai dengan P-18 tersebut setelah dilihat dan diteliti dipersidangan ternyata bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3, bukti P-4, bukti P-5, bukti P-6, bukti P-9, bukti P-10, bukti P-14, bukti dan P-15 cocok dan sesuai dengan aslinya, sedangkan P-5, P-7, P-8, P-11, P-12, P-13, tidak ada aslinya serta sedangkan P-16, P-17 dan

Hal 39 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-18 adalah print out foto, dimana keseluruhan bukti-bukti Penggugat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingganya secara yuridis formil dapat diterima sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat juga telah mengajukan seorang saksi dipersidangan, yaitu Saksi ROSDIAN SIHOMBING, yang dibawah sumpah pada pokoknya telah memberi keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, tahu dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta tidak ada hubungan keluarga dengan para pihak;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini masalah sengketa tanggal dan bulan lelang;
- Bahwa yang disengketakan dalam perkara ini masalah tanah dan bangunan milik Penggugat Yohanes Johan Novianto;
- Bahwa yang melakukan lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas perintah Bank Bukopin;
- Bahwa tanah dan bangunan dilelang karena tanah dan bangunan tersebut telah dijaminkan ke Bank;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nilai atau harga tanah dan bangunan yang dilelang;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah berikut bangunan dilelang oleh KPKNL karena Penggugat Pak Yohanes Novianto tidak melakukan pembayaran ;
- Bahwa Penggugat ada rencana untuk melakukan pembayaran;
- Bahwa saksi mengetahui ada lelang karena saksi bekerja di kantor Balai Lelang Negara;
- Bahwa ada surat pemberitahuan lelang dari Bank tapi seharusnya surat pemberitahuan tersebut ditujukan kepada Penggugat Pak Yohanes Novianto;
- Bahwa yang melaksanakan lelang adalah Bank Panin melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
- Bahwa Penggugat pinjam uang ke Bank Panin;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari pihak penggugat tahunya akan diadakan lelang rencananya bulan Mei tapi lelang dilaksanakan bulan April;
- Bahwa pekerjaan saksi sebagai penanggung jawab di Balai Lelang Cahaya Sakti dan saksi juga sebagai Marketing;
- Bahwa saksi bekerja di Balai Lelang sejak tahun 2010;
- Bahwa Bu Dian mendapatkan Surat Perintah Kerja (SPK) resmi dari Bank Panin untuk lelang tanggal 14 Maret 2019;

Hal 40 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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 saksi mengetahui bukti P-14 tentang percakapan Bu Rere dengan Penggugat ;
- bahwa saksi tidak mengetahui bukti P-141;
- Bahwa saksi mengetahui ada calon pembeli sendiri ;
- Bahwa calon pembeli tidak jadi membelinya karena masalah harga belum ada kecocokkan ;
- Bahwa calon pembeli berani di harga Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-2 tanggal lelangnya tapi saksi tidak mengetahui isi suratnya;
- Bahwa informasi lelang dilaksanakan bulan Mei tapi pelaksanaannya bulan April saksi tidak mengetahui alasan ada perubahan lelang;
- Bahwa KPKLN pernah memberitahukan tanggal lelang tapi hanya melalui by phone ;
- Bahwa objek yang digugat di daerah Jakarta Barat, tapi saksi tidak tahu persis alamatnya ;
- Bahwa objek yang digugat ada 2 (dua) dijadikan 1 (satu) objek;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dali jawabannya Tergugat

I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 09 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo, S.H, Notaris di Jakarta antara PT. Bank Panin Tbk dengan Johannes Johan Novianto, (bukti TI-1);
2. Foto copy Akta Perberian Hak Tanggungan No.1/2013 PPAT Martadi Gondomuljo, SH, atas tanah berikut bangunan diatasnya Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan No.9350/Duri Kepa, dibuat berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.240/2012 tanggal 12 Desember 2012 Notaris/PPAT Martadi Gondomuljo, (bukti TI-2) ;
3. Foto copy Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.240/2012 tanggal 12 Desember 2012 dari Johannes Johan Novianto kepada PT. Bank Panin Tbk dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), (bukti TI-2a) ;
4. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.2794/2013 tanggal 15 Maret 2013 diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat atas tanah Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan No.9350/Duri Kepa Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1/2013 tanggal 10 Januari 2013 PPAT Martadi Gondomuljo SH dengan memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Sertifikat Hak Tanggungan No.2794/2013 tanggal 15 Maret

Hal 41 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat atas tanah Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan No.9350/Duri Kepa Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1/2013 tanggal 10 Januari 2013 PPAT Martadi Gondomuljo SH dengan memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", (bukti TI-3) ;

5. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa, (bukti TI-4) ;
6. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa,, (bukti TI-5) ;
7. Foto copy Surat Peringatan ke.I atau somasi tanggal 26 April 2018 No.132/SAM-JSG/IV/18 dari PT. Bank Panin Tbk kepada Yohannes Johan Novianto, (bukti TI-6a) ;
8. Foto copy Surat Peringatan ke.II atau somasi tanggal 3 Mei 2018 NO.167/SAM- JSG/V/18 dari PT. Bank Panin Tbk kepada Yohannes Johan Novianto, (bukti TI-6b) ;
9. Foto copy Surat Peringatan ke.III atau somasi tanggal 16 Mei 2018 NO.233/SAM- JSG/V/18 dari PT. Bank Panin Tbk kepada Yohannes Johan Novianto, (bukti TI-6c) ;
10. Foto copy Permohonan Lelang yang diajukan PT. Bank Panin Tbk KCU Sangaji ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (PKPNL) Jakarta V tertanggal 21 Mei 2018 No.506/SAM-LIT/JSG/V/18 atas objek Sertifikat Hak Tanggungan No.2794/2013 atas objek tanah dan bangunan Serifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan No.9350/Duri Kepa (bukti TI-7);
11. Foto copy Laporan Hasil Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik "Damianus Ambur & Rekan" tertanggal 12 Desember 2018 tentang besarnya nilai jual tanah dan bangunan Serifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan No.9350/Duri Kepa yang menjadi objek Hak Tanggungan, (bukti TI-8) ;
12. Foto copy Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (PKPNL) Jakarta V No.S.2084/WKN.07/KNL.05/2018 tertanggal 04 Juli 2018 perihal penetapan hari dan tanggal ielang, (bukti TI-9) ;
13. Foto copy Saiinan Risalah Lelang No.298/29/2018 tanggal 8 Agustus 2018, (bukti TI-10) ;
14. Foto copy Permohonan Lelang Ulang yang diajukan PT. Bank Panin Tbk KCU Sangaji ke Kantor Peiayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (PKPNL) Jakarta V tertanggal 23 Oktober 2018 NO.834/SAM-LIT/JSG/X/18 atas objek Sertifikat Hak Tanggungan No.2794/2013 atas objek tanah dan bangunan Serifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa, (bukti TI-11) ;

Hal 42 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

15. Foto copy Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (PKPNL) Jakarta V No.S.270/WKN.07/KNL.05/2019 tertanggal 16 Pebruari 2019 perihal penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang (bukti TI-12) ;
16. Foto copy Risalah Lelang No.145/29/2019 tanggai 14 Maret 2019, (bukti TI-13) ;
17. Foto copy Permohonan Lelang Ulang yang diajukan PT. Bank Panin Tbk KCU Sangaji ke Kantor Peiayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (PKPNL) Jakarta V tertanggal 19 Maret 2019 No.142/SAM-LIT/JSG/III/19 atas objek Sertifikat Hak Tanggungan No.2794/2013 atas objek tanah dan bangunan Serifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan No.9350/Duri Kepa, (bukti TI-14);
18. Foto copy Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (PKPNL) Jakarta V No.S.1120/WKN.07/KNL.05/2019 tertanggal 26 Maret 2019 perihal penetapan hari dan tanggai pelaksanaan lelang, (bukti TI-15) ;
19. Foto copy Pengumuman ke.II Lelang Ulang Eksekusi atas objek Hak Tanggungan No.2794/2013, (bukti TI-16) ;
20. Foto copy Surat PT. Bank Panin Tbk KCU Sangaji kepada Yohannes Johan Novianto (*debitur*) No.218/SAM-LIT/IV/19 tanggai 05 April 2019 perihal pemberitahuan lelang Eksekusi/Penjualan dimuka Umum atas tanah Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan No.9350/Duri Kepa (objek Hak Tanggungan No.2794/2013), (bukti TI-17a) ;
21. Foto copy Surat PT. Bank Panin Tbk KCU Sangaji kepada Yohannes Johan Novianto (*debitur*) No.219/SAM-LIT/IV/19 tanggal 05 April 2019 perihal pemberitahuan lelang Eksekusi/Penjualan dimuka Umum atas tanah Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan No.9350/Duri Kepa (objek Hak Tanggungan No.2794/2013), (bukti TI-17b) ;
22. Foto copy Risalah Lelang No.265/29/2019 tanggal 29 April 2019 dinyatakan bahwa dalam lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan No.2794/2013 "ADA PESERTA YANG MEMBELI", (bukti TI-18) ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti Tergugat I berupa produk bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I-18 setelah dilihat dan diteliti dipersidangan ternyata bukti T.I-1, bukti T.I-2, bukti T.I-6a, bukti T.I-6b, bukti T.I-8, bukti T.I-9, bukti T.I-10, bukti T.I-11, bukti T.I-12, bukti T.I-14, bukti T.I-15 cocok dan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6c, T.I-7, T.I-13, T.I-16, T.I-17 dan T-18 adalah foto copy dari foto copy, dimana seluruh bukti-bukti T.I-1 sampai dengan T.I-18 tersebut telah dibubuhi materai cukup, sehingganya secara yuridis formil dapat diterima sebagai alat bukti ;

Hal 43 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I, dalam perkara ini tidak ada mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dali jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Foto copy Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor 142/SAM-LIT/JSG/III/19, tanggal 19 Maret 2019, (bukti TII-1);
2. Foto copy Surat Pernyataan Nomor: 146/SAM-LIT/JSG/III/19, tanggal 19 Maret 2019, (bukti TII-2);
3. Foto copy Surat Pernyataan Harga Limit Lelang Nomor : 143/SAM-LIT/JSG/III/19, tanggal 19 Maret 2019, (bukti TII-3);
4. Foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 09 tanggal 12 Desember 2012, (bukti TII-4);
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik No : 9349/Duri Kepa atas nama Yohanes Johan Novianto tanggal 23 Agustus 2011, (bukti TII-5);
6. Foto copy Sertifikat Hak Milik No : 9350/Duri Kepa atas nama Yohanes Johan Novianto tanggal 23 Agustus 2011, (bukti TII-6);
7. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1/2013 tanggal 10 Januari 2013, (bukti TII-7);
8. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 2794/2013 tanggal 15 Maret 2013, (bukti TII-8);
9. Foto copy Laporan Penilaian Properti dari KJPP Damianus Ambur dan Rekan Nomor: 937/LR/DAR-JKT/Lelang/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 untuk tujuan lelang a.n. Nasabah Yohanes Johan Novianto, (bukti TII-9);
10. Foto copy Laporan Penilaian Properti dari KJPP Damianus Ambur dan Rekan Nomor: 938/LR/DAR-JKT/Lelang/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 untuk tujuan lelang a.n. Nasabah Yohanes Johan Novianto, (bukti TII-10);
11. Foto copy Surat No.132/SAM-JSG/IV/18 perihal Surat Peringatan I (SP I) tanggal 26 April 2018, (bukti TII-11);
12. Foto copy Surat No.167/SAM-JSG/V/18 perihal Surat Peringatan II (SP II) tanggal 03 Mei 2018, (bukti TII-12);
13. Foto copy Surat No.233/SAM-JSG/V/18 perihal Surat Peringatan III (SP III) tanggal 16 Mei 2018, (bukti TII-13);
14. Foto copy Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang No:S-1128/WKN.07/KNL.05/2019 tanggal 26 Maret 2019, (bukti TII-14);

Hal 44 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

15. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 657/SKPT-8-31.73-300/2019, tanggal 16 April 2019, (bukti TII-15);
16. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 658/SKPT-8-31.73-300/2019, tanggal 16 April 2019, yang menyatakan adanya pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I yang tercatat atas nama PT Bank Panin Tbk, (bukti TII-16);
17. Foto copy Revisi Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya Nomor: 253/SAM-LIT/JSG/IV/19, tanggal 18 April 2019, (bukti TII-17);
18. Foto copy Revisi Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya Nomor: 254/SAM-LIT/JSG/IV/19 tanggal 18 April 2019, (bukti TII-18);
19. Foto copy Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Koran Jakarta pada 22 April 2019, (bukti TII-19);
20. Foto copy Risalah Lelang No.265/29/2019 tanggal 29 April 2019 (bukti TII-20) ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti Tergugat II berupa produk bukti TII-1 sampai dengan bukti T.II-20 dimaksud setelah dilihat dan diteliti dipersidangan ternyata bukti TII-1, TII-2, TII-3, TII-14, TII-15, TII-16, TII-19 dan TII-20 cocok dan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti-bukti yang lainnya adalah foto copy dari foto copy, dimana keseluruhan bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup, sehingganya secara yuridis formil dapat diterima sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, dalam perkara ini juga tidak ada mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dali jawabannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Foto copy copy Surat permintaan permohonan penilaian anggunan dari BANK PANIN dengan No.882/SAM-LIT/JSG/IX/18 kepada Kantor KJPP Damianus Ambur & Rekan, (bukti TT.I-1) ;
2. Foto copy Surat Penawaran biaya jasa Penilaian dengan No.870/Pr.A/KJPP/DA.R/XI/2018 dari Kantor KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN kepada PT.Bank Panin Tbk KCU Sanggaji, (bukti TT.I-2) ;
3. Foto copy Surat Tugas No.207/ST/KJPP/DA.R/XII/2018 Dari Pimpinan kantor KJPP D AMI ANUS AMBUR kepada BPK.JUMADI sebagai Penilai/ Surveyor, (bukti TT.I-3) ;

Hal 45 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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. Foto copy Surat Tugas dan Berita Acara Penilaian dengan No:207/ST/KJPP/DA.R/XI/2018 dengan No.SP.K:882/SAM-LIT/JSG/IX/18, (bukti TT.I-4);
5. Foto copy Surat Pernyataan Atas Laporan Penilaian dengan identitas Property dari PT.BANK PANIN Tbk Kepada Kantor KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN, (bukti TT.I-5) ;
6. Foto copy Buku Laporan Akhir Penilaian Properti Tanah dan Bangunan terhadap obyek yang terletak di Jalan Flamboyan Timur IV No.18B RT.008 RW.04 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, (bukti TT.I-6a);
7. Foto copy Buku Laporan Akhir Penilaian Properti Tanah dan Bangunan terhadap obyek yang terletak di Jalan Flamboyan Timur IV. No.18A dan No.18B RT.008 RW.04 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, (bukti TTI-6b), (bukti TT.I-6b) ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti Turut Tergugat I berupa produk bukti TT.I-1 sampai dengan bukti TT.I-6b setelah dilihat dan diteliti dipersidangan ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai cukup, sehingganya secara yuridis formil dapat diterima sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa Turut Teregugat I, dalam perkara ini juga tidak ada mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak dalam perkara ini telah mengajukan kesimpulan mereka masing-masing tertanggal 8 Desember 2021;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak menyatakan dipersidangan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dipersidangan dan selanjutnya mohon putusan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian Putusan ini, merujuk pada hal ihwal yang terjadi di persidangan sebagaimana yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap isinya telah termuat pula dan menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dalam perkara ini, adalah sebagaimana dikemukakan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan tentang pokok perkara, terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I ;

Hal 46 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Tergugat I telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili relatif (*kompetensi relatif*). Dimana terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili relatif tersebut Majelis hakim telah memberikan Putusan Sela pada persidangan hari Rabu tanggal 31 Maret 2021, dengan amar putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I

1. Menolak eksepsi kompetensi relatif dari Tergugat I tersebut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk mengadili perkara *a quo* ;
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara;
4. Menanggguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I disamping mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili relatife, juga telah mengajukan eksepsi-eksepsi lainnya sebagai berikut :

Gugatan Diajukan Komulatif .

1. Bahwa Gugatan tentang Perbuatan melawan Hukum adalah berkenaan dengan terjadinya pelaksanaan lelang atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik 9350/Duri Kepa yang dibani Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan No.2794/2013, akan tetapi pada posita dan petitum lain terdapat tuntutan yang berkenaan dengan perbuatan Tergugat III dalam hal upaya untuk melakukan pengosongan rumah yang dibelinya melalui lelang *a quo*, konstruksi hukumnya adalah sangat berbeda dengan konstruksi dan subjek hukum tentang hal tindakan upaya pengosongan rumah yang dilakukan Tergugat III ;
2. Bahwa dengan demikian terdapat penggabungan (*komulasi*) antara objek tuntutan hukum dan subjek hukum yang berbeda konstruksi dan kedudukan hukumnya yang semestinya diajukan secara sendiri sendiri dalam register perkara yang terpisah, dan tidak dapat diajukan dalam satu register perkara. Karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

Gugatan Tidak Jelas Dan Kabur (*obscure lebel*) .

1. Bahwa tuntutan hukum dalam posita dan petitum gugatan adalah tuntutan pembatalan pelaksanaan lelang objek hak tanggungan, akan tetapi yang menjadi alasanuntutannya tidak jelas apakah tentang hal yang berkenaan dengan prosedur dan dasar hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan

Hal 47 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta V (Tergugat II) atas permohonan Tergugat II, ataupun tentang hak yang berkenaan dengan penetapan harga limit objek lelang ;

2. Bahwa alasan dan ketentuan yang demikian ini menunjukkan adanya ketidakjelasan tentang focus yang menjadi dasar tuntutan gugatannya. Gugatan yang demikian adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur (obscure libel) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, juga telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut :

Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak.

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai "PMK Lelang", apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana, maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT. Bank Panin Tbk *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :
 - (2) "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual" ;
 - (3) "Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal ini tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ;
2. Bahwa Tergugat I dalam setiap mengajukan Surat Permohonan lelangnya, telah membuat Surat Pernyataan Nomor : 146/SAM-LIT/JSG/X/19 tanggal 26 Desember 2018 dan Nomor: 146/SAM-LIT/JSG/III/2019 tanggal 19 Maret 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I menjamin dan membebaskan Pejabat Lelang (Tergugat II) terhadap tuntutan dari pihak ketiga serta bertanggung jawab terhadap ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa serta segala gugatan baik perdata maupun tuntutan pidana yang timbul sebagai akibat dari pelelang objek perkara ;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa yang bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang adalah tanggung jawab dari Tergugat I, sehingganya Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I, juga telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut :

Hal 48 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I atas pelaksanaan pekerjaan Appraisal sesuai kontrak No.882/SAM-LIT/JSG/IX/18 tanggal 16 November 2018 yang berlaku sebagai Perikatan Kerja Nomor 870/Pr.A/KJPP/DAR/XI/2018 tanggal 27 November 2018 untuk melaksanakan penilaian properti berupa tanah dan bangunan yang digunakan sebagai rumah tinggal ;
2. Bahwa Turut Tergugat I adalah Lembaga Independen yang memiliki legalitas Hukum, yaitu Ijin dari Menteri Keuangan dengan Nomor Ijin Publik: P-1.09.00217 ;
3. Bahwa Turut Tergugat I telah memiliki Legalitas Hukum dengan memiliki Ijin dari Kementerian Keuangan Nomor : 1218/KM.1/2011 dengan Nomor Ijin 2.11.0097 ;
4. Bahwa Turut Tergugat I dalam hal ini Tim Penilai melakukan survey dilokasi yang terletak di Jln. Flamboyan Timur IV No.18 A dan 18B, RT. 008, RW.04, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Pusat - Provinsi DKI Jakarta dengan surat perintah kerja No. 882/SAM-LIT/JGS/IX/18 antara pihak Bank Panin dengan Kantor KJPP Damianus Ambur & Rekan (KJPP DAR & REKAN) ;
5. Bahwa Turut Tergugat I adalah Kantor Jasa Penilai Publik dalam menjalankan profesinya harus bekerja berdasarkan dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) & Standar Penilai Indonesia (SPI). Dengan demikian Turut Tergugat I sebagai Lembaga Indenpenden memiliki standar baku yang dikeluarkan oleh Asosiasi yaitu Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Sehingga dengan demikian Tuntutan Penggugat tersebut haruslah di tolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat dalam Replik secara tegas menolak seluruh eksepsi-eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya

Hal 49 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 136 HIR ditentukan bahwa tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi), yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidak wenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang berkaitan dengan gugatan diajukan kumulatif sebagaimana : poin 1 dan 2 tersebut menurut majelis Hakim telah menyangkut pokok perkara, karena untuk menentukan benar tidaknya terdapat penggabungan (*komulasi*) antara objek tuntutan hukum dan subjek hukum yang berbeda konstruksi dan kedudukan hukumnya yang semestinya diajukan secara sendiri sendiri dalam register perkara yang terpisah, dan tidak dapat diajukan dalam satu register perkara haruslah diperiksa dan dibuktikan bersamaan dengan pemeriksaan pokok perkara, sehingganya eksepsi tersebut dipandang tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang berkaitan dengan gugatan tidak jelas dan kabur (*obscure lebel*) karena tuntutan hukum dalam posita dan petitum gugatan adalah tuntutan pembatalan pelaksanaan lelang objek hak tanggungan, akan tetapi yang menjadi alasan tuntutananya tidak jelas apakah tentang hal yang berkenaan dengan prosedur dan dasar hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta V (Tergugat II) atas permohonan Tergugat I, ataukah tentang hal yang berkenaan dengan penentuan harga limit objek lelang, menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut karuslah ditolak karena telah menyangkut pokok perkara karena untuk menentukan apakah alasan tuntutan tersebut berkenaan dengan prosedur dan dasar hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta V (Tergugat II) atas permohonan Tergugat I ataukah tentang hal yang berkenaan dengan penentuan harga limit objek lelang dimana kesemua hal dimaksud haruslah dibuktikan dipersidangan, sehingganya eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II pada poin 1, poin 2, dan poin 3 yang berkaitan dengan supaya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini, menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut juga haruslah ditolak, karena untuk menentukan apakah Tergugat II harus diikutkan atau dikeluarkan dalam perkara ini haruslah dibuktikan dipersidangan bersamaan

Hal 50 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pemeriksaan pokok perkara, sehingganya eksepsi tersebut adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I pada poin 1 sampai 5 sebagaimana diuraikan diatas, semuanya berkaitan dengan pokok perkara dan harus dibuktikan dan diperlihatkan dipersidangan bersamaan pemeriksaan pokok perkara, sehingganya eksepsi tersebut adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua eksepsi-eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I ditolak seluruhnya, maka selanjutnya akan dupertimbangkan tentang pokok perkara ;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Permohonan Kredit Multi Retail (KMR) kepada Tergugat I pada tahun 2012 sebagaimana surat pemberitahuan persetujuan Kredit tertanggal 03 Desember 2012 dengan ketentuan sebagai berikut :
 - Fasilitas : Kredit Multi Retail Rp.2.000.000.000,-
 - Bunga : 10% p.a (Fixed 12 bln pertama), tahun selanjutnya Floating.
 - Biaya provisi : 1% flat (ditarik dimuka)
 - Jangka waktu : 120 bulan (10 tahun)
 - Angsuran/perbulan : Rp. 26.430.147,-
2. Bahwa sebagai Jaminan / Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit di atas adalah Penggugat menjaminkan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik Nomor :
 - a. SHM Nomor 9349 Luas Tanah 65 m² atas nama Yohanes Johan Novianto. terletak di Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No.18B Kel. Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk , Jakarta Barat, DKI Jakarta.
 - b. SHM Nomor 9350 Luas Tanah 67 m² atas nama Yohanes Johan Novianto terletak di Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No.18A Kel. Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk , Jakarta Barat, DKI Jakarta.
3. Bahwa Penggugat memakai uang pinjaman tersebut untuk keperluan usaha dan usaha yang dilakukan mengalami kebangkrutan, sehingga Penggugat baru bisa mengangsur pinjaman secara penuh selama 21 bulan, kesulitan ekonomi yang penggugat alami karena usaha Penggugat bangkrut tersebut, sehingga Penggugat tersendat membayar pinjaman kepada Tergugat I

Hal 51 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

tersebut sebagai mana yang telah direncanakan bersama Penggugat dan Tergugat I;

4. Bahwa Penggugat memakai uang pinjaman tersebut untuk keperluan usaha dan usaha yang dilakukan mengalami kebangkrutan, sehingga Penggugat baru bisa mengangsur pinjaman secara penuh selama 21 bulan, kesulitan ekonomi yang penggugat alami karena usaha Penggugat bangkrut tersebut, sehingga Penggugat tersendat membayar pinjaman kepada Tergugat I tersebut sebagai mana yang telah direncanakan bersama Penggugat dan Tergugat I;
5. Bahwa Penggugat pernah 2 (dua) kali mengajukan surat permohonan Restrukturisasi Hutang yaitu tertanggal 21 November 2014 dan tertanggal 5 Desember 2014, akan tetapi tidak mendapat tanggapan oleh pihak Tergugat I, hal ini menunjukkan bahwa Tergugat I tidak mempunyai itikad baik supaya Penggugat bisa membayar hutangnya;
6. Bahwa kemudian Penggugat menerima surat dari Bank Panin tertanggal 24 Januari 2019 Nomor : 0344/SAM-LIT/JSG/I/19 Perihal : Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya, yang dilaksanakan hari Kamis tanggal 14 Maret 2019, dan tidak dicantumkan berapa harga limit tanah dan rumah milik Penggugat yang akan dilelang oleh Tergugat II dan Tergugat I tersebut, dan oleh adanya pemberitahuan ini Penggugat sangat terkejut, karena sebelumnya pihak Tergugat I tidak pernah sekalipun memberikan somasi kepada Penggugat agar Penggugat datang memenuhi kewajiban Penggugat, akan hal ini sangatlah merugikan Penggugat yang tidak diberi kesempatan untuk duduk bersama dengan Tergugat I dalam memberikan harga limit tanah dan rumah obyek sengketa;
7. Bahwa pada tanggal 5 April 2019 Tergugat I kembali memberi surat kepada Penggugat dengan nomor surat : 219/SAM-LIT/IV/19 perihal : Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya, dan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019, dan dalam surat pemberitahuan ini kembali Pihak Tergugat I tidak mencantumkan harga limitnya, hal ini sangat merugikan Penggugat, karena dalam hal ini Penggugat sudah mempunyai pembeli sendiri yang sanggup membeli dengan harga yang tinggi, dan setelah menerima surat itu pada waktu itu Penggugat menemui salah satu staf Tergugat I yaitu ibu Arie Yusniawati (SAM Manager PT.Bank Panin Kantor Cabang Utama AM Sangaji), dan ibu Arie (Rere) memberikan Camput Payoff berupa rincian

Hal 52 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

jumlah hutang Penggugat yaitu sisa hutang Rp.1.748.551.330,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh satu ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) belum termasuk bunga dan denda, dan menjelaskan bagaimana cara Penggugat dan Calon pembeli dari Penggugat untuk membayar tanah obyek jaminan hutang Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi Tergugat I tetap berusaha melelang tanah dan bangunan jaminan milik Penggugat dengan harga limit yang tidak sepersetujuan dan sepengetahuan Penggugat, akan hal ini sangat merugikan pihak Penggugat dan sangat bertentangan dengan hukum;

8. Bahwa atas penilaian harga limit obyek lelang atas jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan atas permintaan Tergugat I sangat merugikan Penggugat karena hasil penilaian tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat dan penilaiannya tidak berdasarkan dan tidak tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016;
9. Bahwa pada tanggal 18 April 2019 Pihak Tergugat I kembali mengirimkan surat kepada Penggugat dengan Nomor : 254/SAM-LIT/JSG/IV/19 Perihal Pemberitahuan Eksekusi Pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang dilaksanakan hari Senin tanggal 29 April 2019, akan adanya pemberitahuan secara sepihak ini sangat mengejutkan Penggugat, Karena calon pembeli dari Penggugat sudah siap membeli obyek jaminan pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019 seperti dalam pemberitahuan pertama, sehingga calon pembeli dari Penggugat pada saat itu pergi ke luar negeri karena ada urusan disana, akan hal ini Penggugat sangat dirugikan oleh pihak Tergugat I yang dengan semena mena dan tanpa konfirmasi kepada Penggugat, dengan seenaknya sendiri mengganti tanggal lelang yang semula dijadwalkan pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019 dan kemudian dimajukan pada hari Senin tanggal 29 April 2019, akan hal ini sangat merugikan Pihak Penggugat, karena seharusnya pada tanggal yang dijadwalkan semula pembeli dari pihak Penggugat sudah menyiapkan dana untuk pembayarannya, akan tetapi karena jadwal dimajukan secara sepihak, membuat calon pembeli dari pihak Penggugat belum bisa menyiapkan dananya karena pada tanggal tersebut calon pembeli dari Penggugat baru saja pulang dari luar negeri;
10. Bahwa dengan menetapkan nilai limit atas 2 objek jaminan milik Penggugat yaitu sebesar Rp.1.200.000.000 (satu milyar dua ratus juta rupiah) adalah tidak adil dan melawan hukum, karena nilai limit hanya terbentuk sepihak

Hal 53 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

dari Tergugat I saja, dan seharusnya Tergugat I dalam menetapkan nilai limit mengikuti dan tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.062010 huruf (a) angka 1 yang menerangkan bahwa : *Penetapan nilai limit, berdasarkan : 1. Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya;*

Bahwa dalam hal ini Tergugat I sangat terlalu rendah / tidak realistis dalam mematok nilai limit atas 2 SHM objek jaminan milik Penggugat, dan hal ini bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak Penggugat sebagai Pemilik barang yang sah, karena seharusnya pihak Tergugat I mengoptimalkan harga jual lelang, apalagi pihak Penggugat juga sudah menghubungi salah satu staf Tergugat I bahwa Penggugat sudah memiliki Pembeli sendiri yang bisa membeli dengan harga yang lebih tinggi ;

11. Bahwa pada tanggal 3 Mei 2019 Tergugat I kembali mengirimkan surat dengan nomor 402/SAM-JSG/V/19 perihal Pelaksanaan eksekusi lelang tanggal 29 April 2019 dimana 2 (dua) buah aset jaminan milik Penggugat dijual melalui lelang dengan harga Rp.1.200.050.000,- (satu milyar dua ratus juta lima puluh ribu rupiah), akan hasil lelang tersebut Penggugat sangat berkeberatan dan merasa didzolimi oleh Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat II, karena nilainya sangat rendah dan jauh dibawah nilai jual dipasaran dan hal ini sangat merugikan Penggugat yang mana Tergugat I dibantu Tergugat II dengan semena-mena dan seenaknya memberikan nilai limit jauh dibawah harga pasar dan tidak mengindahkan peraturan yang ada;
12. Bahwa Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan secara sepihak memberikan nilai limit sebesar Rp.1.200.000.000,- atas 2 (dua) SHM milik Penggugat, karena hal ini bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 huruf (a) angka 1 yang menerangkan bahwa : *Penetapan nilai limit, berdasarkan : 1. Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas*

Hal 54 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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)



penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya;

Padahal apabila dinilai oleh tim yang berkompeten dalam hal penilaian aset (asset appraisers), ke dua rumah milik Penggugat yang Penggugat Jaminkan kepada Tergugat I tersebut mempunyai nilai pasaran yang sangat tinggi, sehingga proses lelang yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat I melalui Tergugat II adalah telah melanggar Undang-undang dan tidak berdasar hukum, oleh karenanya patut untuk dibatalkan demi hukum;

13. Bahwa Tergugat I tidak transparan dan seenaknya sendiri dalam penentuan harga aset jaminan kredit dari Penggugat dan Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan dibantu Tergugat II dan Turut Tergugat I, adalah sebagai Perbuatan melawan hukum, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I tidak mempertimbangkan asas kepatutan dan pertimbangan ekonomi, penentuan harga limit tidak diberitahukan kepada Penggugat hal tersebut sangat tidak pantas dan menginjak injak hak asasi Penggugat sebagai pemilik tanah yang masih sah atas objek jaminan hutang tersebut diatas.
14. Bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah membuat Akta tentang Jaminan Kredit pada Bank Panin atas nama Penggugat, akan tetapi tidak pernah melakukan pertemuan dengan Penggugat dan Penggugat tidak pernah melakukan penandatanganan Akta dihadapan Turut Tergugat II. Bahkan salinan Akta Jaminan Kredit tersebut juga tidak pernah diberikan kepada Penggugat ;
15. Bahwa Tergugat III pula melakukan perbuatan melawan hukum, karena melalui kuasa hukumnya telah memberikan surat yang bernada mengancam kepada Penggugat sebagaimana dimaksud 19/RNP/SV/2019 tertanggal 17 Mei 2019 dalam somasinya angka 1 di sebutkan memerintahkan Penggugat untuk segera mengosongkan / meninggalkan / tidak menguasai rumah Penggugat sendiri, padahal sampai saat ini tidak ada putusan / perintah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengosongkan rumah, sehingga Penggugat menolak secara tegas perintah yang melawan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa produk bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3, bukti P-4, bukti P-5, bukti P-6, bukti P-7, bukti P-8, bukti P-9, bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-10, bukti P-11, bukti P-12, bukti P-13, bukti P-14, bukti P-15, bukti P-16, bukti P-17, dan bukti P-18 ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan sangkalan-sangkalan, yang pada pokoknya adalah:

1. Bahwa oleh Penggugat secara tegas dalam gugatan bahwa berkenaan dengan fasilitas Kredit Multi Retail (KMR) dari Tergugat I kepada Penggugat yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut, selanjutnya diikuti dengan perjanjian jaminan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Flamboyan Timur IV No.18.A dan No.18.B Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa.

Perjanjian jaminan tersebut diikat dalam Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan No.240/2012 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH, notaris di Jakarta yang selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No.01/2013 tanggal 10 Januari 2013 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No.2794/2013 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dengan memakai irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*"

2. Penggugat adalah debitur yang telah menerima fasilitas Kredit Multi Retail (KMR) dari Tergugat I sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) yang diikat dalam suatu perjanjian kredit. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No.9 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomulyo SH, notaris di Jakarta
3. Bahwa diakui secara tegas dalam gugatan bahwa berkenaan dengan fasilitas Kredit Multi Retail (KMR) dari Tergugat I kepada Penggugat yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut, selanjutnya diikuti dengan perjanjian jaminan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Flamboyan Timur IV No.18.A dan No.18.B Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa.

Hal 56 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

Perjanjian jaminan tersebut diikat dalam Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan No.240/2012 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH, notaris di Jakarta yang selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No.01/2013 tanggal 10 Januari 2013 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No.2794/2013 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dengan memakai irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*"

4. Bahwa dengan demikian Penggugat telah terikat dan mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No.09 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH, notaris di Jakarta, dan mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan yang diikat dalam Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan No.240/2012 tanggal 12 Desember 2013 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomuljo SH, notaris di Jakarta selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian kredit tersebut sebagaimana ketentuan pasal 1338 KUHPdata.
5. Bahwa dengan demikian maka akibat hukum dari pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, memposisikan kedudukan hukum debitur dan pemberi jaminan Hak Tanggungan telah menyerahkan kekuasaan dan memberikan wewenang sepenuhnya kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan tindakan hukum menjual dengan cara pelelangan umum atas objek Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur pemberi jaminan Hak Tanggungan, jika terjadi keadaan debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang (*terjadi wanprestasi*) terhadap perjanjian kredit.
6. Bahwa diakui secara tegas dalam gugatan bahwa Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang sesuai perjanjian kredit (*telah wanprestasi*). Adanya wanprestasi yang dilakukan Penggugat terhadap perjanjian kredit dipertegas dalam pengakuan Penggugat telah mengajukan restrukturisasi kredit kepada Tergugat I, dimana permohonan restrukturisasi kredit secara implisit menunjukkan bahwa debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang sesuai perjanjian kredit (*telah wanprestasi*).

Hal 57 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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)



7. Berkenaan dengan dalil Penggugat tentang restrukturisasi kredit dijelaskan bahwa restrukturisasi kredit sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 pasal 51 huruf (b) itu bersifat "KEBUAKAN BANK" yang hanya dapat dilakukan dengan syarat jika ada prospek usaha yang baik yang dimiliki debitur yang dimungkinkan mampu memenuhi kewajiban membayar utang setelah direstrukturisasi, setelah dilakukan analisa kelayakannya oleh Bank.
8. Bahwa terhadap kelalaian Penggugat tidak memenuhi kewajiban yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit tersebut telah dilakukan tegoran/ peringatan oleh Tergugat I selaku kreditur melalui surat hingga beberapa kali agar (*debitur*) memenuhi kewajiban membayar hutang sesuai perjanjian kredit, akan tetapi Penggugat (*debitur*) tetap tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutang (*tetap wanprestasi*).
9. Bahwa dengan demikian jelas bahwa Penggugat selaku debitur telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang diikat dalam beberapa Akta Perjanjian Kredit. Oleh karena itu Tergugat I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan telah memiliki hak hukum untuk melakukan penjualan secara pelelangan umum atas tanah berikut bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa yang menjadi objek Hak Tanggungan *a quo* sesuai ketentuan pasal 6 jo pasal 14 jo pasal 20 UU No.4 tahun 1997 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
10. Bahwa eksekusi lelang dengan melalui pelelangan umum dilakukan dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang atas objek hak tanggungan tersebut secara materiil telah telah memenuhi syarat hukum berdasarkan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Tindakan Tergugat I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam melakukan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan adalah menggunakan hak hukum yang diberikan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
11. Bahwa Pelaksanaan lelang telah sesuai prosedur karena lelang yang diajukan Tergugat I (*PT. Bank Panin Tbk*) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (*Tergugat II*) juga dilengkapi dengan

Hal 58 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



dokumen-dokumen yang menjadi syarat materiil dan administratif untuk dapat dilaksanakan lelang atas objek hak tanggungan, termasuk kelengkapan dokumen Penilaian Properti (*appraisal*) yang dibuat oleh "Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan" atas objek yang akan dilakukan lelang. Dengan demikian permohonan lelang yang diajukan Tergugat I (*PT. Bank Panin Tbk*) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (*Tergugat II*) telah memenuhi syarat hukum berdasarkan ketentuan Undang-Undang dan memenuhi syarat prosedural yang ditentukan oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016.

12. Bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I tersebut secara administratif maupun secara hukum telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, sehingga karena itu TIDAK ADA pelanggaran hukum ataupun pelanggaran prosedural dalam permohonan lelang yang diajukan Tergugat I yang menjadi dasar pelaksanaan lelang, yang karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II berkenaan pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I.
13. Bahwa tentang penentuan waktu pelaksanaan lelang adalah menjadi wewenang sepenuhnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang. Dalam hal penentuan waktu pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), selanjutnya ditetapkan waktu pelaksanaan lelangnya oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) yang menjadi wewenangnyanya. Dan atas penetapan waktu oleh Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) selanjutnya telah dilakukan pengumuman melalui iklan harian umum, dan juga diberitahunkan langsung kepada debitur dan pemberi jaminan Hak Tanggungan.
14. Bahwa alasan gugatan tentang perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya tentang hal menentukan harga limit pelaksanaan lelang yang menurutnya menyalahi ketentuan pasal 49 ayat (1) dan pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016, adalah dalil gugatan yang tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak, karena dalam penentuan harga limit atas objek lelang tersebut Tergugat I (*PT. Bank Panin Tbk*) selaku Pemohon Lelang

Hal 59 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



mendasarkan pada analisa penilaian (*appraisal*) yang dilakukan oleh "Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan" dengan besaran diatas nilai likwidasinya sesuai yang disyaratkan pasal 44 Jo pasal 49 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016. Karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I maupun Tergugat II berkenaan dengan penentuan harga limit objek lelang maupun dalam pelaksanaan lelangnya.

15. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas maka jelas bahwa gugatan Penggugat sangat tidak beralasan hukum, karena itu cukup alasan agar gugatan Penggugat untuk ditolak secara keseluruhan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa produk bukti T.I-1 dan bukti T.I-18 ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan sangkalan-sangkalan, yang pada pokoknya adalah :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan dari Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.
2. Bahwa bahwa Penggugat adalah debitur yang telah menerima fasilitas Kredit Multi Retail (KMR) dari Tergugat I sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) yang diikat dalam suatu perjanjian kredit. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No.9 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomulyo SH, notaris di Jakarta.
3. Bahwa pemberian fasilitas Kredit Multi Retail (KMR) dari Tergugat I kepada Penggugat diikat dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut, yang kemudian diikuti dengan Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan diatasnya, yaitu Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa atas nama Yohanes Johan Novianto dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa atas nama Yohanes Johan Novianto yang terletak di Jl. Flamboyan Timur IV No.18.A dan No.18.B Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat ;.
4. Bahwa akibat hukum dari pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah,

Hal 60 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



memposisikan kedudukan hukum debitur dan pemberi jaminan Hak Tanggungan telah menyerahkan kekuasaan dan memberikan wewenang sepenuhnya kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan tindakan hukum menjual dengan cara pelelangan umum atas objek Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur pemberi jaminan Hak Tanggungan, jika terjadi keadaan debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang (*terjadi wanprestasi*) terhadap perjanjian kredit.

5. Bahwa diakui secara tegas dalam gugatan bahwa Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang sesuai perjanjian kredit (*telah wanprestasi*). Adanya wanprestasi yang dilakukan Penggugat terhadap perjanjian kredit dipertegas dalam pengakuan Penggugat telah mengajukan restrukturisasi kredit kepada Tergugat I, dimana permohonan restrukturisasi kredit secara implisit menunjukkan bahwa debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang sesuai perjanjian kredit (*telah wanprestasi*).
6. Bahwa terhadap kelalaian Penggugat tidak memenuhi kewajiban yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit tersebut telah dilakukan tegoran/peringatan oleh Tergugat I selaku kreditur melalui surat hingga beberapa kali agar (*debitur*) memenuhi kewajiban membayar hutang sesuai perjanjian kredit, akan tetapi Penggugat (*debitur*) tetap tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutang (*tetap wanprestasi*).
7. Bahwa oleh karena Penggugat (*debitur*) telah wanprestasi, maka Tergugata I selaku Kreditur sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah mengajukan Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat II, dan oleh Tergugat II telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
8. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 :3) jls. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).
9. Bahwa yang menjadi objek lelang adalah berupa:

Hal 61 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa, luas tanah 65 m² yang terletak di Jl. Ratu Flamboyan Timur IV No.18B Kelurahan Duri Kepa Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat atas nama Yohanes Johan Novianto.
- b. 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 9350/Duri Kepa, luas tanah 67 m² yang terletak di Jl. Ratu Flamboyan Timur IV No. 18A Kelurahan Duri Kepa Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat atas nama Yohanes Johan Novianto.
- (selanjutnya disebut sebagai objek perkara)
10. Bahwa eksekusi lelang dengan melalui pelelangan umum dilakukan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang atas objek hak tanggungan tersebut secara materiil telah memenuhi syarat hukum berdasarkan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Tindakan Tergugat I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam melakukan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan adalah menggunakan hak hukum yang diberikan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
11. Bahwa demikian pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I tersebut secara administratif maupun secara hukum telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, sehingga karena itu tidak ada pelanggaran hukum ataupun pelanggaran prosedural dalam permohonan lelang yang diajukan Tergugat I yang menjadi dasar pelaksanaan lelang, yang karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II berkenaan pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I.
- Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang telah memenuhi ketentuan pasal 6 Undang Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dimana pemenang lelang adalah Tergugat III, maka oleh karenanya pelelangan tanah terperkara adalah sah dan pembeli lelang adalah pembeli yang beriktikah baik oleh karenanya harus dilindungi";

Hal 62 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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 sangkalanannya atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa produk bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-20;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan sangkalan-sangkalan yang pada pokoknya adalah :

- Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat khususnya Terhadap Turut Tergugat I, kecuali hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat I ;
- Bahwa *Turut Tergugat I adalah Lembaga Independen yang memiliki illegalitas Hukum yaitu Ijin Dari Menteri Keuangan dengan Nomor Ijin Penilai Publik : P-1.09.00217 ;*
- Bahwa Turut Tergugat I Adalah Kantor Jasa Penilai Publik dalam menjalankan profesinya harus bekerja berdasarkan dengan Kode Etik Penilai Indonesia [KEPI] & Standar Penilai Indonesia [SPI]. Dengan demikian Tergugat I sebagai lembaga independen memiliki standar baku yang dikeluarkan oleh Asosiasi yaitu Masyarakat Profesi Penilai Indonesia [MAPPI] ;
- Bahwa Turut Tergugat I dalam hal ini Tim Penilai melakukan survey di lokasi Yang terletak di Jln. Flamboyan Timur IV No.18A dan 18B, RT.008 RW.04, Kelurahan Duri Kepa, Kec.Kebon Jeruk-Kotamadya Jakarta Barat-Propinsi DKI Jakarta dengan Surat Perintah kerja No.882/SAM-LIT/JGS/IX/18 Antara pihak BANK PANIN Dengan Kantor KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN (KJPP DAR &REKAN) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalanannya atas gugatan dari Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa produk bukti TT.I-1 sampai dengan bukti TT.I-6b ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara ini adalah sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan Turut Tergugat I, atas tanah dan bangunan milik Penggugat, berupa :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 9349 luas tanah 65 M2 atas nama Yohanes Johan Novianto, yang terletak Di Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No.18B, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta ;

Hal 63 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 9350 luas tanah 67 M2 atas nama Yohanes Johan Novianto, yang terletak DI Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No.18A, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta ; Dimana perbuatan pelaksanaan eksekusi lelang tersebut menurut Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingganya lelang tersebut haruslah dibatalkan, sedangkan menurut Para Tergugat dan Turut Tergugat pelaksanaan eksekusi lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut Penggugat harus membuktikan bahwa perbuatan pelaksanaan eksekusi lelang tersebut adalah perbuatan melawan hukum, dan sebaliknya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat harus membuktikan bahwa pelaksanaan eksekusi lelang tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari dan mencermati gugatan dari Penggugat, Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, replik, duplik, kesimpulan serta bukti-bukti dari kedua belah pihak diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pemberian fasilitas Kredit Multi Retail (KMR) kepada Tergugat I, dan atas permohonan tersebut Tergugat I dengan Surat Nomor 140/JSG/CBA/EXT/SPPK/12 tertanggal 3 Desember 2012 yang ditujukan kepada Penggugat. perihal Persetujuan Fasilitas Kredit Multi Retail Sejumlah Rp. 2.000.000.000,00 (Dua Milyar Rupiah), (bukti P-12 = T.I-1);
- Bahwa berdasarkan Surat Nomor 140/JSG/CBA/EXT/SPPK/12 tertanggal 3 Desember 2012 tersebut, kemudian dibuatlah Akta Perjanjian Kredit No.9 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomulyo SH, Notaris di Jakarta diketahui bahwa Penggugat adalah debitur yang telah menerima fasilitas Kredit Multi Retail (KMR) dari Tergugat I sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang diikat dalam suatu perjanjian kredit, (bukti T.I-1) ;
- Bahwa hutang pokok berikut bunga wajib dibayar oleh Penggugat selaku debitur kepada Tergugat I selaku Bank (Kreditur) dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun atau 120 (seratus dua puluh kali) angsuran bulanan terhitung sejak tanggal 12 Desember 2012 sampai dengan tanggal 12 Desember 2023 tiap-tiap angsuran sebesar Rp 26.430.147,00 (dua puluh enam juta empat ratus tiga puluh ribu seratus empat puluh tujuh ribu rupiah), angsuran

Hal 64 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut akan berlaku sampai dengan yang ke 12, sedangkan untuk bulan selanjutnya akan ditentukan oleh Bank sebagaimana diuraikan dalam daftar/jadwal angsuran, (bukti P-1 = T.I-1) ;

- Bahwa sebagai jaminan atas pinjaman tersebut Penggugat selaku Debitur telah memberi kuasa kepada Tergugat I untuk membebaskan hak tanggungan, berupa Akta Perjanjian Kredit No.9 tanggal 12 Desember 2012 , (bukti T.I-2a) ;
- Bahwa terhadap Akta Perjanjian Kredit No.9 tanggal 12 Desember 2012 tersebut diikuti dengan Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan di atasnya, yaitu Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa yang terletak di Jl. Flamboyan Timur IV No.18.B dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa yang terletak di Jl. Flamboyan Timur No.18.a Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, atas pinjaman fasilitas Kredit Multi Retail (KMR) sebesar Rp 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) dari Tergugat I tersebut. (bukti TI-2 dan T.I-3), T.I-4 dan T.I-5) ;
- Bahwa atas pinjaman kredit dimaksud Penggugat telah melakukan wanprestasi, hal mana sesuai dengan dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat tidak dapat memunuhi kewajiban membayar utang sesuai perjanjian kredit tersebut ;
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu membayar hutangnya sesuai perjanjian kredit, Tergugat I telah beberapa kali memberitahukan/mengingatkan kepada Penggugat supaya memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kredit sesuai perjanjian kredit, (bukti T.I-6, bukti T.I-6b, bukti T.I-6c ;
- oleh karena Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar hutang sesuai perjanjian kredit, maka Penggugat mengajukan restrukturisasi kredit kepada Tergugat I, dimana permohonan restrukturisasi kredit secara implisit menunjukkan bahwa debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar utang sesuai perjanjian kredit (*telah wanprestasi*), (bukti P-9, bukti P-10) ;
- Bahwa oleh karena Penggugat (Debitur) telah wanprestasi dan telah diingatkan beberapa kali oleh Tergugat I supaya menunaikan kewajibannya tetapi tidak diindahkan, maka oleh Tergugat I objek yang dijadikan jaminan dalam perjanjian tersebut telah di pasangkan hak tanggungan, lalu Tergugat I memohon kepada Tergugat II untuk melakukan pelelangan atas atas tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Jl. Flamboyan Timur IV No.18.A dan No.18.B Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat,

Hal 65 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa tersebut, (bukti T.I-7) ;

- Bahwa sebelum Tergugat II melakukan pelelangan atas tanah objek Hak Tanggungan, Tergugat II meminta kepada Turut Tergugat I untuk melakukan penilaian berapa nilai jual atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 9349/Duri Kepa dan No. 9350/Duri Kepa terhadap objek Hak Tanggungan tersebut, (bukti T.I-8) ;
- Bahwa setelah didapat nilai jual atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan No.9350/Duri Kepa yang jadi objek Hak Tanggungan tersebut, lalu Tergugat II mengeluarkan penetapan hari dan tanggal lelang, tetapi setelah dilakukan pelelangan tanggal 8 Agustus 2018 tidak ada pembelinya sebagaimana risalah lelang, (T-9 dan T-10) ;
- Bahwa oleh karena tidak ada pembeli dari lelang tanggal 8 Agus 2018, tersebut, lalu Tergugat I memohon lagi kepada Tergugat II untuk melaksanakan lelang atas kedua Sertifikat Hak Milik yang objek Hak Tanggungan tersebut, dan setelah dilakukan lelang yang kedua tanggal 14 Maret 2019 juga tidak ada pembeli, (bukti T.I-11, T.I-12 dan T.I-13) ;
- Bahwa oleh karena lelang yang kedua tanggal 14 Maret 2019 juga tidak ada pembeli, maka selanjut Tergugat I memohon kepada Tergugat II untuk melaksanakan lelang eksekusi/penjualan dimuka umum atas kedua Sertifikat Hak Milik yang objek Hak Tanggungan tersebut, dan sesuai risalah lelang tanggal 29 April 2019 dinyatakan bahwa dalam lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan No.2794/2013 ada peserta yang membeli, yaitu Tergugat III (Veronika Rettob, SE seharga Rp1.200.050.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh ribu rupiah), (bukti T.I- 14, T.I-15, T.I-16, T.I-17, dan T.I-18) ;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan Turut Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I telah semena mena menetapkan dan merubah tanggal pelaksanaan lelang, dimana berdasarkan bukti P-1 berupa surat dari PT. Bank Pan Indonesia Tbk (PT. Bank Panin Tbk) Kantor cabang Utama Nomor 0344/SAM-LIT/JGS//19 tertanggal 24-1-2019 kepada Yohanes Johan Novianto, perihal : Pemberitahuan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan diatasnya akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 14 Maret 2019 ;

Hal 66 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa surat dari PT. Bank Pan Indonesia Tbk (PT. Bank Panin Tbk) Kantor cabang Utama Nomor 219/SAM-LIT/JGS/IV/19 tertanggal 5-4-2019 kepada Yohanes Johan Novianto, perihal : Pemberitahuan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan diatasnya akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa surat dari PT. Bank Panin Indonesia Tbk (PT. Bank Panin Tbk) Kantor cabang Utama Nomor 254/SAM-LIT/JGS/IV/19 tertanggal 18-4-2019 kepada Yohanes Johan Novianto, perihal : Pemberitahuan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan diatasnya akan dilaksanakan pada hari Senin, tanggal 29 April 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa surat dari PT. Bank Pan Indonesia Tbk (PT. Bank Panin Tbk) Kantor cabang Utama Nomor 402/SAM-JGS/V/19 tertanggal 3 Mei 2019 kepada Yohanes Johan Novianto, perihal : Pelaksanaan Lelang, dimana dari surat menyurat tersebut Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan karena Penggugat dalam keadaan wanprestasi telah melaksanakan eksekusi lelang Hak Tanggungan di di kantor Tergugat II pada hari Senin tanggal 29 April 2019 atas Sertifikat Hak Milik No. 9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan pokok lelang sebesar Rp1.200.050.000,00 (satu milyar dua ratus juta lima puluh ribu rupiah) yang dipergunakan untuk pelunasan seluruh kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 tersebut diatas menurut Penggugat Tergugat I telah semena mena menetapkan dan merubah tanggal dari yang seharusnya hari Kamis, tanggal 9 Mei 2019 yang kemudian dimajukan menjadi hari, Senin tanggal 29 April 2019. Tergugat I juga menjual aset Penggugat yang jadi Jaminan Hak Tanggungan seharga Rp 1.200.050.000,00 (satu milyar dua ratus juta lima puluh ribu rupiah) sangat rendah sekali ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-13 berupa akta jual beli Nomor 189/2018 tertanggal 09 Mei 2018 diketahui bahwa harga jual 1 unit rumah disamping objek sengketa dengan laus tanah dan bangunan perunitnya hampir sama dengan objek Jaminan Hak Tanggungan diharga senilai Rp 1.550.000.000,00 (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) ;

Hal 67 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11.1 dan bukti P-11.2 berupa Paspor masing-masing. Atas nama Sugiarto Santoso Wan dan Julita Laujanto yang masih berada di China dan baru sampai di Indonesia tanggal 28 April 2019, dan bukti P-14 berupa Translate percakapan, bukti P-14.1 berupa Compute Payoff, dimana dari bukti tersebut telah terjadi percakapan antara Penggugat dengan pihak Tergugat I dalam hal ini diwakili oleh ibu Arie Yusniwati/bu Rere yang intinya Tergugat I memberikan rincian jumlah hutang Penggugat sebesar Rp 1.748.551.330,00 (satu milyar tujuh ratus empat puluh delapan juta lima ratus lima puluh satu ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) dan mempersilakan bu Julita/Pak Sugi (suami istri) setelah tanggal 14 Maret 2019 untuk menjadi pembeli secara AJB dengan Bank Panin (Tergugat I) langsung dengan harga Rp 1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa ternyata hal tersebut menurut Penggugat adalah bohong, dimana lelang yang rencananya tanggal 9 Mei 2019 dimajukan menjadi tanggal 29 April 2019 sehingga dalam hal ini tidak ada niat baik dari Tergugat I untuk menyelesaikan masalah hutang kredit Penggugat, dan perbuatan lelang eksekusi tersebut menurut Penggugat jelas merupakan perbuatan hukum karena telah merugikan pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I perbuatan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan Turut Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum karena telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, terlebih dahulu Majelis akan menguraikan kronologis pelaksanaan eksekusi lelang atas objek Hak Tanggungan No.2794/2013 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 9349 luas tanah 65 M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9350 luas tanah 67 M2 semuanya atas nama Yohanes Johan Novianto, yang terletak di Jalan Ratu Flamboyan Timur IV No. 18B, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-1 berupa Akta Perjanjian Kredit No.9 tanggal 12 Desember 2012 dibuat oleh dan dihadapan Martadi Gondomulyo S.H, Notaris di Jakarta diketahui bahwa Penggugat adalah debitur yang telah menerima fasilitas Kredit Multi Retail (KMR) dari Tergugat I sebesar Rp 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) yang diikat dalam suatu perjanjian kredit, dimana hutang pokok berikut bunga wajib dibayar oleh Penggugat selaku

Hal 68 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

debitur kepada Tergugat I selaku Bank (Kreditur) dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun atau 120 (seratus dua puluh) kali angsuran bulanan terhitung sejak tanggal 12 Desember 2012 sampai dengan tanggal 12 Desember 2023 tiap-tiap angsuran sebesar Rp26.430.147,00 (dua puluh enam juta empat ratus tiga puluh ribu seratus empat puluh tujuh ribu rupiah), angsuran tersebut akan berlaku sampai dengan yang ke 12, sedangkan untuk bulan selanjutnya akan ditentukan oleh Bank sebagaimana diuraikan dalam daftar/jadwal angsuran, (dalam hal ini Penggugat tidak ada mengajukan Akta Perjanjian Kredit No.9 tanggal 12 Desember 2012), dimana berdasarkan bukti T.I-2a berupa Akta Nomor 240/2012 tanggal 12 Desember 2012 tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai jaminan atas pinjaman Penggugat tersebut, Penggugat telah memberi kuasa kepada Tergugat I selaku kreditur untuk membebaskan hak tanggungan atas objek Hak Tanggungan berupa SHM No.9349/Duri Kepa dan SHM No.9350/Duri Kepa guna menjamin pelunasan utang Tuan Yohanes Johan Novianto (Penggugat) sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap Akta Perjanjian Kredit No.9 tanggal 12 Desember 2012 tersebut diikuti dengan Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan diatasnya terletak di Jl. Flamboyan Timur IV No.18.A dan No.18.B Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa sebagai jaminan atas pinjaman fasilitas Kredit Multi Retail (KMR) sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dari Tergugat I tersebut. (bukti TI-2 dan T.I-3), T.I-4 dan T.I-5) ;

Menimbang, bahwa atas pinjaman kredit dimaksud Penggugat telah melakukan wanprestasi, hal mana sesuai dengan dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat tidak dapat memunahi kewajiban membayar utang sesuai perjanjian kredit tersebut. Oleh karena Penggugat tidak mampu membayar hutangnya sesuai perjanjian kredit, Tergugat I telah beberapa kali memberitahukan/mengingatkan kepada Penggugat supaya memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kredit sesuai perjanjian kredit, (bukti T.I-6a, bukti T.I-6b, bukti T.I-6c ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat (Debitur) telah wanprestasi dan telah diingatkan beberapa kali oleh Tergugat I supaya segera menunaikan kewajibannya tetapi tidak diindahkan, maka oleh Tergugat I objek yang dijadikan jaminan dalam perjanjian tersebut telah di pasangkan hak tanggungan, lalu

Hal 69 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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 memohon kepada Tergugat II untuk melakukan pelelangan atas tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Flamboyan Timur IV No.18.A dan No.18.B Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa tersebut. (bukti T.I-7) ;

Menimbang, bahwa bukti T.I-8 berupa Laporan Hasil Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik “Damianus Ambur & Rekan” tentang besarnya nilai jual tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan Sertifikat Hak Milik No.9350/Duri Kepa masing-masing atas nama Yohanes Johan Novianto, terbukti sebelum Tergugat II melakukan pelelangan atas tanah objek Hak Tanggungan, Tergugat I meminta kepada Turut Tergugat I untuk melakukan penilaian berapa nilai jual atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan No.9350/Duri Kepa terhadap objek Hak Tanggungan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-9, berupa surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta V Nomor : S-2084/WKN.07/KNL.05/2018, Perihal Penetapan hari/tanggal lelang, yang ditujukan kepada Baranch Manager dan Business Banking Manager PT. Bank Panin Tbk KCU Sangaji dan bukti T.I-10 berupa Salinan/Kutipan/Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-298/29/2018, tanggal 8 Agustus 2018, diketahui setelah didapat nilai jual atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.9349/Duri Kepa dan No. 9350/Duri Kepa yang jadi objek Hak Tanggungan tersebut, lalu Tergugat II mengeluarkan penetapan hari dan tanggal lelang, tetapi setelah dilakukan pelelangan tanggal 8 Agustus 2018 tersebut tidak ada yang melakukan penawaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-11 berupa Surat dari PT. Bank Panin (Tergugat I) Nomor : 534/SAM-LIT/JSG/X/18 tanggal 23 Oktober 2018, Peri hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Permohonan Pengantar Surat SKPT yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta V (KPKNL Jakarta V), bukti T.I-12 berupa Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta V (KPKNL Jakarta V), Nomor : S-270/WKN.07/KNL.05/2019 tanggal 16 Januari 2019, Peri hal Penetapan hari/tanggal lelang yang ditujukan kepada Baranch Manager dan Business Banking Manager PT. Bank Panin Tbk KCU Sangaji, bukti T.I-13 berupa Salinan/Kutipan/Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-145/29/ 2019, tanggal 14 Maret 2019, diketahui oleh karena tidak ada pembeli dari lelang tanggal 8 Agus 2018, tersebut, lalu Tergugat I memohon lagi kepada Tergugat II

Hal 70 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

untuk melaksanakan lelang atas kedua Sertifikat Hak Milik yang objek Hak Tanggungan tersebut, dan setelah dilakukan lelang yang kedua tanggal 14 Maret 2019 juga tidak ada yang mengajukan penawaran ;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I-14 berupa Surat dari PT. Bank Panin (Tergugat I) Nomor : 142/SAM-LIT/JSG/III/19, tanggal 19 Maret 2019, Peri hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang, bukti T.I-15 berupa Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta V (KPKNL Jakarta V), Nomor : S-1120/WKN.07/KNL.05/2019 tanggal 26 Maret 2019, Peri hal Penetapan hari/tanggal lelang yang ditujukan kepada Baranch Manager dan Business Banking Manager PT. Bank Panin Tbk KCU Sangaji, bukti T.I-16 berupa Pengumuman lelang ke II eksekusi atas objek Hak Tanggungan No. 2794, bukti T.I-17 berupa Surat dari PT. Bank Panin (tergugat I) Nomor : 218/SAM-LIT/JSG/IV/19 tanggal 5 April 2019, Peri Hal : Pemberitahuan eksekusi pelelangan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya yang ditujukan kepada Yohanes Johan Novianto (Penggugat), bukti T.I-18 berupa Salinan/Kutipan/Grosse Risalah Lelang Nomor : RL-2655/29/2019, tanggal 29 April 2019 , diketahui oleh karena pelaksanaan lelang tanggal 14 Maret 2019 juga tidak ada yang mengajukan penawaran, maka selanjut Tergugat I memohon kepada Tergugat II untuk melaksanakan lelang eksekusi/ penjualan dimuka umum atas atas kedua Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut, dan sesuai risalah lelang tanggal 29 April 2019 dinyatakan bahwa dalam lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan No. 2794/2013 ada peserta yang membeli, yaitu Tergugat III (Veronika Rettob, SE seharga Rp 1.200.050.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh ribu rupiah ;

Menimbang, bahwa permohonan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) telah sesuai dengan perjanjian kredit Nomor 09 Tanggal 12 Desember 2012, Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor : 2794/2013 tanggal 15 Maret 2013 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 1/2013 tanggal 10 Januari 2013 ;

Mernimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah ingkar janji/ wanprestasi atas perjanjian kredit Nomor 09 Tanggal 12 Desember 2012, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUTH) Pasal 6 dengan jelas menyebutkan bahwa "Apabila debitor (Penggugat) cidera janji,

Hal 71 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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)



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”, maka menjadi hak kreditur pemegang hak tanggungan peringkat pertama *in casu* Tergugat I untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri;

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 29 April 2019 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang laku terjual ;

Menimbang, bahwa bila pertimbangan bukti-bukti Tergugat I berupa T.I-1, T.I-2, T.I-2a, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6a, T.I-6b, T.I-6c, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-15, T.I-16, T.I-17, dan T.I-18 sebagaimana kronologis pelaksanaan lelang eksekusi tersebut dikaitkan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUTH) Pasal 6 dengan jelas menyebutkan bahwa “Apabila debitor (Penggugat) 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”, maka menjadi hak kreditur pemegang hak tanggungan peringkat pertama *in casu* Tergugat I untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, maka proses pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan No.2794/2013 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa bila dalil-dalil Penggugat sebagaimana pertimbangan bukti-bukti Penggugat berupa P-1, P-2, P-3, P-4, P-11.1, P-11.2, P-13, P-14 dikaitkan dengan pertimbangan bukti-bukti Tergugat I berupa T.I-1, T.I-2, T.I-2a, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6a, T.I-6b, T.I-6c, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T-14, T.I-15, T.I-16, T.I-17, dan T.I-18 sebagaimana kronologis pelaksanaan lelang eksekusi yang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka Majelis melihat tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, maupun oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan No.2794/2013, dan Majelis melihat proses pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan No.2794/2013 karena Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan No.2794/2013 bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka Majelis beradapt bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, dan sebaliknya Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I telah dapat membuktikan dalil pokok sangkalannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 9, 11, 12, 13, 14 dan 15 mendalilkan bahwa penentuan nilai limit lelang dilakukan dengan cara yang tidak adil dan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa mengenai penentuan limit lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai PMK Lelang), disebutkan sebagai berikut :

Pasal 43

- 1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit;
- 2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;
- 3) Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta;

Pasal 44

- 1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir;
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
- 3) 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;
- 4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II;

Pasal 45 :

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

Hal 73 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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)



- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau
- c. Bank Kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia;

Pasal 49 :

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi;

Pasal 50 angka (5):

KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran;

Menimbang, bahwa Penjual in casu Tergugat I dalam surat Pernyataan Harga Limit Lelang No.143/SAM-LIT/JSG/I11/19 tanggl 19 Maret 2019 menetapkan harga limit lelang sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah). Penetapan harga limit tersebut dilakukan pihak Penjual in casu Tergugat I berdasarkan hasil penilaian dari KJPP DAMIANUS AMBUR & REKAN sesuai Laporan No. 937/LR/DAR-JKT/Lelang/XII/2018 dan Laporan No. 938/LR/DAR- JKT/Lelang/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil penilaian diperoleh Nilai Likuidasi untuk masing-masing objek sebesar:

- a. SHM No.9349 dengan luas tanah 65 m² sebesar Rp373.000.000 (tiga ratus tujuh puluh tiga juta rupiah); dan
- b. SHM No.9350 dengan luas tanah 67 m² Rp380.000.000 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah)

Sehingga penetapan nilai limit sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) terhadap kedua objek gugatan tersebut (SHM No.9349 dan SHM No.9350) adalah lebih tinggi dari Nilai Likuidasi tersebut dan telah memenuhi ketentuan yang berlaku (vide Pasal 49 PMK Lelang).;

Menimbang, bahwa oleh karena penentuan nilai limit lelang oleh Tergugat I berdasarkan hasil penilaian dari KJPP DAMIANUS AMBUR &



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKAN (Turut Tergugat I selaku Lembaga Independen yang memiliki legalitas Hukum, yaitu Ijin dari Menteri Keuangan dengan Nomor Ijin Publik : P-1.09.00217) sesuai Laporan No.937/LR/DAR-JKT/Lelang/XII/2018 dan Laporan No.938/LR/DAR-JKT/Lelang/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 telah memenuhi ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK Lelang), maka dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah tidak beralasan hukum, sehingganya alasan tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dalam melaksanakan proses lelang eksekusi terbukti bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka bukti-bukti maupun saksi dari kedua belah pihak yang belum dipertimbangkan tidak akan dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil Pokok gugatannya, dan sebaliknya Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I telah dapat membuktikan dalil pokok sangkalannya, maka Penggugat berada dipihak yang kalah dan oleh karenanya dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Pasal 195 (6) HIR, Pasal 6 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tangungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUTH), dan peraturan perundang-Undangan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 5.110.000,00 (lima juta seratus sepuluh ribu rupiah) ;

Demikianlah putusan ini dijatuhkan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 21 Februari 2022 oleh kami : SAPTA DIHARJA, S.H.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, FAHZAL HENDRI, S.H., M.H., dan HERU HANINDYO, S.H., M.H., LL.M., masing-masing sebagai Hakim-Hakim

Hal 75 dari hal 76 Putusan No.224/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

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

Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 1 Maret 2022 oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh Para Hakim Anggota dengan dibantu oleh TASTAO SIANIPAR, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Hakim Anggota I

Hakim Ketua Majelis,

FAHZAL HENDRI, S.H., MH.

SAPTA DIHARJA, S.H., M.Hum.

Hakim Anggota II

HERU HANINDYO, S.H, M.H., LLM.

Panitera Pengganti

TASTAO SIANIPAR, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,00
- Biaya proses	Rp. 150.000,00
- Biaya redaksi	Rp. 10.000,00
- Biaya meterai	Rp. 20.000,00
- PNBPN Panggilan	Rp. 50.000,00
- Biaya Panggilan	Rp. 4.850.000,00
J u m l a h	Rp 5.110.000,00

(Lima juta seratus sepuluh ribu rupiah);