



P U T U S A N

Nomor :39/Pdt.G/2014/PN.KPG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, yang bersidang dengan Majelis Hakim digedung yang telah ditentukan untuk itu di Jalan Kartini Kota Kupang, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :-----

IR FLORENTINUS ROBO :Lahir di Mauponggo,tanggal 04 September 1963, Umur 51 Tahun, jenis kelamin laki-laki, Bertempat tinggal di Jalan Piet A. Tallo.SH,RT 003/RW 001, Kelurahan Oesapa Selatan,Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang , pekerjaan swasta, agama Katholik, dalam hal ini memberi kuasa kepada **MARTHEN L. Bessie, SH**, Advocad, berkantor di Jl. Frans Seda No.14 A, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 03 April 2014, dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 89/Pdt/LGS/K/2014 tanggal 07 April 2014 untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ; -----

M E L A W A N :

- 1. IRWAN MARLOANTO** : Pekerjaan wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan Jenderal Soeharto No.31 Kupang, RT 018/RW 007, Kelurahan Naikoten I,Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang- NTT, dalam hal ini memberi kuasa kepada **DUIN PALUNGKUN, SH**, Advocat dari Kantor “**KLINIK HUKUM ADVOKAT – DUIN PALUNGKUN, SH & REKAN**”, berkantor di Jl. CHR MOOY, No. 10 Kelurahan Kelapa Lima, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 16 Juni 2014, dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 167/Pdt/LGS/K/2014 tanggal 17 Juni 2014, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA di Jakarta Cq.

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Bali dan Nusa Tenggara , Cq.Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), beralamat di Gedung Keuangan Negara Kupang lantai IV , jalan Frans Seda Kupang-NTT, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. I Wayan Subadra Kepala Bidang Kepatuhan Internal, Hukum dan Informasi Kanwil DJKN Bali dan Nusa tenggara,. 2. Syamsudin, SH Kepala KPKNL Kupang,. 3. I Komang Eka Diana, SH Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Kupang,. 4. Rinto Arizandi Saputro, SH Pelaksana KPKNL Kupang,. 5. Heri Supriyadi, SH Pelaksana pada KPKNL Kupang,. 6. Koesmidjo Legiman Pelaksana pada KPKNL Kupang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kupang (KPKNL), beralamat di Gedung Keuangan Negara lantai IV, Jl. Frans Seda Kupang – NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 25 Maret 2014, dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 180/Pdt/LGS/K/2014 tanggal 25 Juni 2014 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

3. DIREKTUR UTAMA PT BANK CENTRAL ASIA, TBK, beralamat di

Menara BCA Grand Indonesia, jalan Muhamad Tamrin No.1- Jakarta Pusat, Cq.Kepala kantor Wilayah IV PT Bank Central Asia,Tbk, beralamat di jalan Hasanudin No.58 Lantai 3 Denpasar, Cq.Kepala Kantor Cabang Utama Kupang PT bank Central Asia, Tbk. Beralamat di Jalan Tompelo No.23A- Kupang,Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang NTT, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Jemmy Pasareu selaku Kepala Pengembangan Bisnis PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Kupang,. 2. Lilis S. Oematan selaku Account Officer PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Utama Kupang,. 3. Gusti Ngurah Arya Kumara selaku Asi. Legal Officer PT bank Central Asia, Tbk Kantor Wilayah IV Denpasar, dari Kantor Cabang Utama Kupang PT bank Central Asia, Tbk. Beralamat di Jalan Tompelo No.23A- Kupang,Kelurahan Oetete,Kecamatan Oebobo, Kota Kupang

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

NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 27 Maret 2014, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT II**;

- Pengadilan Negeri tersebut ;-----
-----Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;-----
-----Telah mendengar dan membaca jawab menjawab Penggugat dan Tergugat serta para Turut Tergugat yang berperkara;-----
-----Telah melihat bukti-bukti surat dari kedua pihak dalam perkara ini ;--

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 17 Maret 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 17 Maret 2014 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg telah mengajukan gugatan terhadap Pihak Tergugat dan Turut Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada tanggal 27 Februari 2014, melalui Pelelangan/Penjualan dimuka umum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Kupang (KPKNL), sebagai Pejabat Lelang Kelas I Kupang, Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terdiri dari :
 - Tanah bidang pertama dengan Sertifikat Hak Milik No. 4550 tanggal 13 September 2003, terletak di kelurahan Oesapa Barat, dahulu Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, atas nama Irwan Marloanto, Luas 2066 m² ;
 - Tanah Bidang kedua dengan Sertifikat Hak Milik No. 4551 Tanggal 13 September 2003, terletak di kelurahan Oesapa Barat, dahulu Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, atas nama Irwan Marloanto, seluas 580 m², (Vide) Kutipan Risalah Lelang Tanggal 27 Februari 2014 No. 013/2014, selanjutnya disebut sebagai Tanah dan Bangunan obyek sengketa ;

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 3 dari 31 halaman

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 2 (dua) bidang tanah dan beserta bangunan diatasnya yang menjadi obyek sengketa seperti tersebut pada poin 1 diatas, penggugat beli dengan harga Rp. 3.310.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus sepuluh juta rupiah) ;
3. Bahwa walaupun Penggugat telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli / Pemenang lelang dengan melunasi harga tanah dan bangunan tersebut di atas namun hingga saat ini tanah dan bangunan obyek sengketa masih dikuasai/ ditempati oleh pemilik lama yaitu Tergugat Irwan Marloanto ;
4. Bahwa Pengugat adalah pembeli yang beritikad baik, karena proses pembeliannya melalui pejabat Lelang Umum, dan Penggugat telah diserahkan pula oleh Turut Tergugat I bukti hak berupa Sertifikat asli dari kedua bidang tanah obyek sengketa tersebut, namun Tanah dan Bangunannya belum diserahkan karena masih ditempati/ dikuasai oleh Tergugat ;
5. Bahwa oleh karena Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik maka Pengugat harus dilindungi oleh hukum dan Undang-Undang ;
6. Bahwa perbuatan Tergugat yang masih menempati / menguasai kedua bidang tanah dan bangunan yang telah menjadi milik Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak orang lain yaitu hak dari Pengugat sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa tersebut ;
7. Bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah atas kedua bidang tanah dan bangunan tersebut, telah berulang kali berusaha mendekati Tergugat maupun Turut Tergugat I secara kekeluargaan agar tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut di serahkan kepada Penggugat namun usaha dari penggugat tersebut sia-sia karena tidak dihiraukan atau diindahkan oleh Tergugat sehingga tidak ada jalan lain lagi bagi Penggugat, sehingga Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Klas IA Kupang.
8. Bahwa oleh karena penguasaan tanah dan bangunan obyek sengketa oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah yang merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak orang lain, maka berdasarkan

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

hukum pula memerintahkan dan menghukum tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan di atas nya selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa penghuni serta dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan aparat keamanan dan menghukum pula para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat atas keputusan dalam perkara ini ;

9. Bahwa agar supaya Tergugat mentaati untuk menyerahkan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Penggugat maka menghukum pula Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari yang dihitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap ;

10. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat serta Penggugat merasa kuatir kalau Tergugat akan mengalihkan kedua bidang tanah dan bangunan obyek sengketa kepada pihak lain dengan jalan menggadaikan atau menjual dan sebagainya maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang akan menyidangkan perkara ini untuk meletakkan penytiaan jaminan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut ;

11. Bahwa oleh karena Penggugat memiliki bukti autentik atas kepemilikan obyek sengketa tersebut, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memutus dengan amarnya yang menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu Uitvoerbaar Bij Voorraad walaupun, Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan upaya hukum verset, banding maupun kasasi ;

12. Menyatakan semua biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat dan Para turut Tergugat ;

Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan oleh Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang, Cq Majelis Hakim yang ditetapkan untuk menyidangkan perkara ini berkenan memanggil para pihak, serta memeriksa dan mengadili dan memutuskan perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 5 dari 31 halaman

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. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas 2(dua) bidang tanah dan bangunan diatasnya yang terdiri dari :
 - Tanah bidang pertama dengan Sertifikat Hak Milik No. 4550 tanggal 13 September 2003, terletak di kelurahan Oesapa Barat, dahulu Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, atas nama Irwan Marloanto, Luas 2066 m² ; (Vide) Kutipan Risalah Lelang Tanggal 27 Februari 2014 No. 013/2014 ;
 - Tanah Bidang kedua dengan Sertifikat Hak Milik No. 4551 Tanggal 13 September 2003, terletak di kelurahan Oesapa Barat, dahulu Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, atas nama Irwan Marloanto, seluas 580 m², (Vide) Kutipan Risalah Lelang Tanggal 27 Februari 2014 No. 013/2014 ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa pelelangan / penjualan dimuka umum yang dilakukan oleh turut tergugat I pada tanggal 27 Februari 2014 (vide) risalah lelang tanggal 27 Februari 2014 Nomor : 013/2014 adalah sah ;
4. Menyatakan menurut Hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai ke dua bidang tanah dan bangunan obyek sengketa yang sudah menjadi milik Penggugat tanpa alas hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak orang lain ;
5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera menyerahkan kedua bidang tanah serta bangunan diatasnya (vide) risalah lelang 27 Februari 2014 Nomor : 013/2014 kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dalam keadaan kosong tanpa syarat bila perlu dengan bantuan aparat keamanan ;
6. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat kepada keputusan perkara ini ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini yang dihitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap ;

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

8. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga ;
9. Menyatakan menurut hukum baha putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) walaupun Tergugat dan Para turut Tergugat mengajukan upaya hukum verset, banding ataupun kasasi ;
10. Menghukum Tergugat dan Para turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Klas IA Kupang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya .

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat telah hadir menghadap Kuasanya bernama : **MARTHEN L. Bessie, SH**, sedangkan untuk Tergugat hadir Kuasanya: **DUIN PALUNGKUN, SH**, Advocat dari Kantor “**KLINIK HUKUM ADVOKAT – DUINPALUNGKUN, SH & REKAN**”, berkantor di Jl. CHR MOOY, No. 10 Kelurahan Kelapa Lima, Kota Kupang, untuk Turut Tergugat I hadir Kuasanya 1. I Wayan Subadra Kepala Bidang Kepatuhan Internal, Hukum dan Informasi Kanwil DJKN Bali dan Nusa tenggara,. 2. Syamsudin, SH Kepala KPKNL Kupang,. 3. I Komang Eka Diana, SH Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Kupang,. 4. Rinto Arizandi Saputro, SH Pelaksana KPKNL Kupang,. 5. Heri Supriyadi, SH Pelaksana pada KPKNL Kupang,. 6. Koesmidjo Legiman Pelaksana pada KPKNL Kupang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Leleang Kupang (KPKNL), beralamat di Gedung Keuangan Negara lantai IV, Jl. Frans Seda Kupang – NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 25 Maret 2014, dan untuk Turut Tergugat II hadir kuasanya 1. Jemmy Pasareu selaku Kepala Pengembanagn Bisnis PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Kupang,. 2. Lilis S. Oematan selaku Account Officer PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Utama Kupang,. 3. Gusti Ngurah Arya Kumara selaku Asi. Legal Officer PT bank Central Asia, Tbk Kantor Wilayah IV Denpasar, dari Kantor Cabang Utama Kupang PT bank Central Asia, Tbk. Beralamat di Jalan Tompelo No.23A- Kupang,Kelurahan

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 7 dari 31 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 27 Maret 2014 ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak melalui proses mediasi sesuai dengan Perma MA No 1 Tahun 2008, akan tetapi tidak berhasil sebagaimana laporan Hakim Mediator Sdr. I KETUT SUDIRA, SH. MH tertanggal 15 April 2014 yang menyatakan mediasi gagal ;

Menimbang, bahwa atas Surat Gugatan Penggugat Tersebut Tergugat, Turut tergugat I dan Turut tergugat II telah mengajukan jawabannya yang diajukan pada persidangan, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ;

JAWABAN TERGUGAT :

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat telah disusun secara tidak cermat dan kabur (obscur libel)

1. Bahwa gugatan Penggugat telah disusun secara tidak cermat dan kabur tentang penempatan status Tergugat dan turut Tergugat dalam surat gugatannya ;
2. Bahwa Penggugat telah menempatkan pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat sebagai Tergugat dalam surat gugatannya dan sebaliknya Penggugat telah menempatkan pihak yang memiliki hubungan hukum dalam peristiwa hukum pelelangan dimana Penggugat merasa mendapatkan haknya atas obyek sengketa hanya sebagai Turut Tergugat ;
3. Bahwa Penggugat seharusnya menempatkan PT. Bank Central Asia, Tbk beralamat di Menara BCA Grand Indonesia Jl. MH Thamrin No. 1 Jakarta Pusat, cq. Kepala Kantor Wilayah PT. Bank Central Asia Tbk di Jl. Hasanudin No. 58 lt. 3 Denpasar cq. Kepala Kantor Cabang Utama PT. Bank Central Asia Tbk di Jl. Tompelo No. 23 A, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang (dalam gugatan sebagai Turut Tergugat II) dan Kementerian Keuangan Republik Indonesia di Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kupang (KPKNL), beralamat di Gedung Keuangan Negara lantai IV, Jl. Frans Seda Kupang – NTT (dalam gugatan sebagai Turut Tergugat I),

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)



- masing-masing sebagai Tergugat I dan tergugat II dan menempatkan Irwan Marloanto (dalam Gugatan sebagai Tergugat) harusnya ditempatkan sebagai Turut tergugat untuk mematuhi Putusan;
4. Bahwa penempatan sebagai Tergugat dalam suatu Gugatan adalah berhubungan dengan peristiwa hukum berpindahnya hak atas obyek sengketa kepada Penggugat dan dalam perkara ini peristiwa hukum berpindahnya hak bukan dilakukan oleh Irwan Marloanto (dalam Gugatan sebagai Tergugat) melainkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kupang (KPKNL), beralamat di Gedung Keuangan Negara lantai IV, Jl. Frans Seda Kupang – NTT (dalam gugatan sebagai Turut Tergugat I) melalui peristiwa hukum pelelangan atas permintaan Kepala Kantor Cabang Utama PT. Bank Central Asia Tbk di Jl. Tompelo No. 23 A, kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang (dalam gugatan sebagai Turut Tergugat II), dalam peristiwa hukum pelelangan ternyata pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kupang (KPKNL), beralamat di Gedung Keuangan Negara lantai IV, Jl. Frans Seda Kupang – NTT (dalam gugatan sebagai Turut Tergugat I) dan pihak Kepala Kantor Cabang Utama PT. Bank Central Asia Tbk di Jl. Tompelo No. 23 A, kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang (dalam gugatan sebagai Turut Tergugat II), tidak dapat menjamin obyek yang dilelangnya telah bebas dari masalah hukum (bahkan masih dalam proses gugatan yang terdaftar sebagai perkara perdata nomor : 73/Pdt.G/2013/PN.KPG dalam proses banding dan belum berkekuatan hukum tetap/belum inkrah) sehingga setelah memenangkan lelang Penggugat tidak dapat langsung menikmati obyek yang telah dibeli lelang karena masih menjadi obyek sengketa dalam perkara perdata nomor : 73/Pdt.G/2013/PN.KPG ;
5. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak mempunyai hubungan langsung dalam peristiwa hukum pelelangan sehingga seharusnya Tergugat bukan ditempatkan sebagai Tergugat melainkan ditempatkan sebagai Turut Tergugat agar ketika Putusan Perkara ini telah memiliki kekuatan tetap dapat tunduk atau mentaati Putusan vide Posita gugatan poin angka 9 surat gugatan ;

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 9 dari 31 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat adalah pihak Penggugat dalam perkara perdata nomor : 73/Pdt.G/2013/PN.KPG dan perkaranya masih dalam proses banding sebagaimana Surat Pengadilan Negeri Kupang Nomor : W26-UI/1187/HT.04.10/IV/2014 tanggal 15 April 2014 ;
7. Bahwa oleh karena kekeliruan Penggugat dalam penempatan pihak Tergugat dan pihak Turut tergugat dalam surat gugatan Penggugat maka surat gugatan Penggugat telah disusun secara tidak cermat dan kabur (obscuur libel) sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh uraian dalam dalil-dalil yang Tergugat kemukakan Dalam Eksepsi dinyatakan dipergunakan kembali Dalam Pokok Perkara ;
2. Bahwa Tergugat telah melakukan kesalahan sendiri ketika mengikuti pelelangan sebagaimana posita gugatannya ;
3. Bahwa Tergugat seharusnya menanyakan terlebih dahulu baik kepada Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II apakah obyek yang akan dilelang telah bebas dari masalah hukum atau perkara atau sebaliknya masih menjadi obyek sengketa dan seharusnya Turut tergugat I maupun Turut Tergugat II memberitahukan kepada Penggugat tentang obyek yang akan dilelang masih merupakan obyek sengketa dalam perdata nomor : 73/Pdt.G/2013/PN.KPG dan Perkara Peradilan Tata Usaha Negara Nomor : 26/G/2013/PTUN.KPG ;
4. Bahwa Tergugat-Tergugat bukanlah Pembeli yang beritikad baik karena seharusnya mengetahui baik dari Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II tentang obyek yang dibeli lelang dan menjadi obyek sengketa dalam perkara ini merupakan obyek sengketa dalam perdata nomor : 73/Pdt.G/2013/PN.KPG dan Perkara Peradilan Tata Usaha Negara Nomor : 26/G/2013/PTUN.KPG dan belum berkekuatan hukum tetap, dan lebih jauh dan lebih jelas lagi Tergugat melalui Kuasa Hukunnya telah mengumumkan tentang obyek sengketa dalam perkara ini masih dalam sengketa perdata dan Tata Usaha Negara dan belum berkekuatan hukum tetap dalam perdata nomor : 73/Pdt.G/2013/PN.KPG dan Perkara Peradilan Tata Usaha Negara

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

Nomor : 26/G/2013/PTUN.KPG, telah diumumkan melalui 3 (tiga) media cetak di Kupang secara berturut-turut 3 (tiga) hari yaitu pada tanggal 23 Februari 2014, Februari 2014, 26 Februari 2014 pada media cetak Timor Express, Victory News dan Pos Kupang dan yang terakhir tepat 1 (satu) hari sebelum hari Pelelangan dilakukan pada tanggal 27 Februari 2014, oleh karena itu adalah merupakan kesalahannya sendiri mengapa Penggugat masih mau menerima resiko belum dapat menikmati obyek sengketa yang dibeli lelang tersebut sehingga jelas Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik dalam perkara ini ;

5. Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan dalil-dalil diatas patut Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Berdasarkan dalil dan uraian tersebut diatas Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili, Memutus Perkara ini pada tingkat pertama berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Pengugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini ;

JAWABAN TURUT TERGUGAT I :

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya bermaksud untuk mengajukan pengosongan dan penguasaan atas tanah-tanah miliknya yang telah dibeli pada pelelangan tanggal 27 Februari 2014 sesuai Risalah Lelang Nomor 013/204, berupa:

- Tanahseluas 2066 m2 , sesuai SHM Nomor 4550 tanggal 13 September 2003, terletak di Kelurahan Oesapa Barat (d/h Kelurahan Oesapa) Kec. Kelapa Lima Kota Kupang, atas nama Irwan Marloanto; dan
- tanah seluas 580 m2 , sesuai SHM Nomor 4551 tanggal 13 September 2003, terletak di Kelurahan Oesapa Barat (d/h Kelurahan Oesapa) Kec. Kelapa Lima Kota Kupang, atas nama Irwan Marloanto. (selanjutnya disebut obyek sengketa)

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 11 dari 31 halaman

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 benar Turut Tergugat I telah melaksanakan pelelangan atas kedua bidang tanah a *quo* (obyek sengketa) pada tanggal 27 Februari 2014 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 013/2014.

3. Bahwa lelang a *quo* yang dilaksanakan Turut Tergugat I adalah atas permohonan PT. BCA (Persero) Kantor Wilayah IV Denpasar (*in casu* Turut Tergugat II) selaku Kreditur melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 991/SK/W04/2013 tanggal 17 Oktober 2013, yang dimohonkan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dengan tegas telah menyatakan, "*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.*"

Permohonan tersebut telah dilengkapi dengan syarat-syarat permohonan lelang oleh Pemohon Lelang atau Penjual, yaitu:

- Salinan/fotokopi Perjanjian kredit;
- Salinan/fotokopi Sertifikat hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- Salinan/fotokopi Perincian Hutang/kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- Salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur;
- Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditur, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan,

maka Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut, sesuai dengan ketentuan pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 yang menyebutkan: "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang".

4. Bahwa sebagaimana dinyatakan oleh Turut Tergugat II, pelaksanaan lelang barang jaminan Tergugat tersebut dikarenakan Tergugat selaku Debitur telah lalai/cidera janji (tidak membayar utangnya kepada Turut Tergugat II selaku Kreditur) atas Perjanjian Kredit Nomor 003/PK/KPG/II/2005 tanggal 17 Februari 2005, berikut semua Adendum/Perubahan Perjanjian Kredit, yang terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 015/PPK/KPG/02/2012 tanggal-16 Februari 2012, dan Perjanjian Kredit Nomor 12 tanggal 2 Desember 2009.

5. Bahwa Tergugat selaku Debitur telah diberikan peringatan-peringatan oleh Turut Tergugat II selaku Kreditur, yaitu Surat Peringatan Pertama nomor: 22373/AK2/2012 tanggal 5 Nopember 2012, Surat Peringatan Kedua nomor 24225/AK2/2012 tanggal 3 Desember 2012, dan Surat Peringatan Terakhir nomor: 24440/AK2/2012 tanggal 11 Desember 2012, dan debitur/Penggugat masih mempunyai sisa hutang kepada PT. BCA sesuai dengan Surat Perincian Hutang tertanggal 17 Oktober 2013 yang dibuat oleh PT. BCA *in casu* Turut Tergugat II.

6. Bahwa barang jaminan Tergugat dimaksud *in casu* obyek sengketa, diikat dengan hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), khususnya Hak Tanggungan peringkat Pertama, sebagai berikut:

- SHT Nomor 521/2005 tanggal 22 September 2005 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 476/KLM/HTA/III/2005 tanggal 18 Agustus 2005 untuk obyek hak tanggungan SHM No. 4550.
- SHT Nomor 159/2005 tanggal 2 Juni 2005 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 231/KLM/HT/V/2005 tanggal 11 Mei 2005 untuk obyek hak tanggungan SHM No. 4551.

Yang dikuatkan dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Kupang nomor: 141/SKPT/11/2014 dan nomor: 141/SKPT/II/2014 tanggal 19 Februari 2014.

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

7. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut berkepala/berirah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" dan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tegas juga telah menyatakan, "*Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*"

7. Bahwa berdasarkan permohonan lelang tersebut, Turut Tergugat I menetapkan Jadwal Lelang sesuai surat Nomor S-65/WKN.14/KNL.05/2014 tanggal 28 Januari 2014. Sesuai dengan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan, "*Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual*", maka kemudian Penjual/Turut Tergugat II telah menerbitkan pengumuman lelang I melalui Surat Kabar Harian Pos Kupang tanggal 29 Januari 2014 dan pengumuman lelang II melalui Surat Kabar Harian Pos Kupang tanggal 13 Februari 2014, dan rencana pelelangan tersebut telah diberitahukan kepada debitur/Tergugat sesuai surat Turut Tergugat II Nomor 109/SK/W04/2014 tanggal 28 Januari 2014.

8. Bahwa pelelangan kemudian dilaksanakan tanggal 27 Februari 2014 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 013/2014, dan Ir. Florentinus Robo *in casu* Penggugat ditetapkan sebagai pemenang lelang karena penawarannya sebagai penawaran tertinggi dan telah melampaui harga limit.

9. Bahwa Ir. Florentinus Robo *in casu* Penggugat sebagai pemenang/pembeli lelang, kepadanya telah diberikan kutipan Risalah Lelang Nomor 013/2014 untuk keperluan balik nama.

10. Bahwa berdasarkan ketentuan UU Hak Tanggungan (UUHT) dimaksud, maka telah jelas bahwa pelaksanaan lelang eksekusi barang jaminan Tergugat telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Permohonan lelang Hak Tanggungan yang diajukan oleh Turut Tergugat II merupakan bentuk pelaksanaan hak yang diberikan oleh Undang-Undang kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, *in casu* Turut Tergugat II, dan apa yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I yang mempunyai tugas dan fungsi pelayanan lelang, yaitu sebagai perantara penjualan lelang, adalah sebagai kewajiban hukum Turut Tergugat I yang diperintahkan peraturan perundang-undangan.

11. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum yang telah Turut Tergugat I sampaikan, jelas dan terbukti bahwa pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat I telah sah karena dilaksanakan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Maka : Berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a *QUO* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan bahwa pelelangan tanggal 27 Februari 2014 sesuai Risalah Lelang Nomor 013/2014 adalah sah dan berkekuatan hukum

ATAU:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 13 dari 31 halaman



JAWABAN TURUT TERGUGAT II :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak seluruh dalil - dalil PENGUGAT kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II.
2. Bahwa dalam menanggapi gugatan PENGUGAT, maka terlebih dahulu TURUT TERGUGAT II perlu menyampaikan keterangan mengenai keterkaitan TURUT TERGUGAT II dalam perkara *aquo*, yaitu sebagai berikut:
 - a) TERGUGAT adalah debitur dari TURUT TERGUGAT II yang telah mendapat fasilitas kredit dari TURUT TERGUGAT II.
 - b) Guna menjamin fasilitas kredit tersebut, TERGUGAT telah menyerahkan tanah dan bangunan sebagai jaminan, yaitu sebagai berikut:
 - Tanah dan bangunan, SHM No. 4550/Kel. Oesapa dan SHM No. 4551/Kel. Oesapa. LT: 2.646 m² LB: ± 574 m² a/n Irwan Marloanto beralamat di Jl. Pulau Indah No. 8 Kel. Oesapa, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi NTT
 - Tanah dan bangunan, SHM No. 3567/Kel Oesapa LT: 2.980 m² LB: ± 1.661,25 m² a/n Irwan Marloanto beralamat di Jl. Pulau Indah No 7, Kel. Oesapa, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang Propinsi NTT
 - Tanah dan bangunan, SHM No. 265/kel Naikoten I LT: 214 m² LB: ± 221 m² a/n Irwan Marloanto beralamat di Jl. Jenderal Suharto No.31 A, Kel. Naikoten I, Kec. Kupang Selatan, Kota Kupang, Propinsi NTT
 - Tanah dan bangunan, SHM No. 820/Kel Oesapa, LT: 1.230 m² LB: ± 594 m² a/n Irwan Marloanto beralamat di Jl. Sam Ratulangi III Kel. Oesapa, Kec. Kelapa Lima (dulu Kupang Tengah), Kota Kupang, Propinsi NTT
 - Semua stok barang (persediaan barang dagangan) yang merupakan obyek jaminan fidusia berdasarkan :
 - a. Sertifikat Jaminan Fidusia No. W17-18 HT.04.06.TH.2009/STD tertanggal 12 Januari 2009 jo Sertifikat Jaminan Fidusia No. W17-329 HT.04.06.TH.2009/STD tertanggal 20 Oktober 2009
 - b. Sertifikat Jaminan Fidusia No. W17-46 HT.04.06.TH.2011/STD tertanggal 15 Maret 2011
 - c) Mengingat fasilitas kredit yang telah diterima TERGUGAT dari TURUT TERGUGAT II masuk kategori kolektibilitas macet dan telah dilakukan upaya penyelesaian tetapi tidak berhasil, maka berdasarkan hak dan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang Hak Tanggungan, TURUT TERGUGAT II mengajukan permohonan penjualan/pelelangan di muka umum.
 - d) Bahwa pada tanggal 27 Februari 2014 telah dilaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan debitur/TERGUGAT dan dalam pelaksanaan lelang tersebut telah berhasil dijual jaminan tanah dan bangunan yang terdiri dari 2 Sertipikat Hak Milik yang dijual dalam 1 paket yaitu : SHM No. 4550/Kel. Oesapa dan SHM No. 4551/Kel. Oesapa, LT: 2.646 m² LB: ± 574 m² a/n Irwan Marloanto beralamat di Jl. Pulau Indah No. 8 Kel. Oesapa, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi NTT selanjutnya disebut obyek lelang
 - e) Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 013/2014 tanggal 27 Februari 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kupang, maka atas penjualan di muka umum/lelang terhadap jaminan debitur/TERGUGAT tersebut di atas telah ditetapkan bahwa PENGUGAT adalah pemenang lelang yang sah dan berhak atas obyek lelang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa lelang jaminan tersebut telah dimohonkan oleh TURUT TERGUGAT II berdasarkan alasan hukum yang kuat yaitu adanya tindakan TERGUGAT yang wanprestasi dan TERGUGAT II selaku pemegang Hak Tanggungan secara hukum diberi hak dan kewenangan berdasarkan undang-undang untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum terhadap barang jaminan dalam rangka pelunasan piutang dari hasil penjualan barang jaminan tersebut dan lelang itu sendiri telah dilaksanakan sesuai proses dan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu :

a. Pasal 6 Undang Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

Apabila debitur 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.

b. Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106 /PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang.

4. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang tersebut maka tanah dan bangunan telah dibeli secara sah dan menjadi hak milik PENGUGAT, di mana PENGUGAT telah membayar harga lelang dan hasil lelang telah diterima oleh TURUT TERGUGAT II dan digunakan untuk membayar/mengurangi kewajiban utang debitur (TERGUGAT) kepada TURUT TERGUGAT II.

5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka terbukti bahwa proses lelang atas jaminan TERGUGAT telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka TURUT TERGUGAT II dengan ini mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang untuk memutuskan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan para Turut tergugat tersebut pihak Penggugat telah mengajukan replik yang diajukan pada tanggal 06 Mei 2014 ;

Menimbang, bahwa atas replik pihak Penggugat, Tergugat, telah mengajukan duplik pada persidangan tanggal 23 Mei 2014 sedangkan Turut Tergugat I dan turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik ;

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

1. Foto copy Sertifikat Buku Tanah Hak Milik Nomor 4550 yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup, ditandai bukti P.1 ;
2. Foto copy Sertifikat Buku Tanah Hak Milik Nomor 4551 yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup, ditandai bukti P.2 ;

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 15 dari 31 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Kutipan Risalah Lelang, Nomor 013/2014, tanggal 04 Februari 2014 yang telah dilegalisir dan diberi Materai cukup, ditandai bukti P.3;
4. Foto copy salinan Risalah Lelang, Nomor 013/2014, tanggal 27 Februari 2014 yang telah dilegalisir dan diberi Materai cukup, ditandai bukti P.4;

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut, di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan di persidangan sama dengan aslinya, dimana P-1 s/d P-2 sesuai dengan aslinya, sedangkan P.3 dan P4 Penggugat Tidak dapat menunjukan aslinya selanjutnya foto copy surat-surat bukti tersebut dilampirkan menjadi surat bukti dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan jawaban Tergugat telah mengajukan bukti surat, berupa : -----

1. Foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi tanggal 11 desember 2013 yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup, ditandai bukti T.1 ;
2. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor : 73/Pdt.G/2013/PN.Kpg, tanggal 13 November 2013 yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup, ditandai bukti T.2 ;
3. Foto copy Surat Putusan Majelis Kehormatan DK PERADI NTT No 04/2014 yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup, ditandai bukti T.3 ;
4. Foto copy Surat PERADI tentang Status Keanggotaan Advokad Nomor : 119 /PERADI/DPN/EKS/III/14 yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup, ditandai bukti T.4 ;

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut, di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan di persidangan sama dengan aslinya, dimana T-1 s/d T-4 sesuai dengan aslinya, selanjutnya foto copy surat-surat bukti tersebut dilampirkan menjadi surat bukti dalam berkas perkara ini ;

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 selanjutnya untuk menguatkan jawabannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Foto copy salinan Risalah Lelang, Nomor 013/2014, tanggal 27 Februari 2014 yang telah dilegalisir dan diberi Materai cukup, ditandai bukti T.T1

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut, di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan di persidangan sama dengan aslinya, dimana TT-1 sesuai dengan aslinya, selanjutnya foto copy surat bukti tersebut dilampirkan menjadi surat bukti dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa bukti P.4 berupa Foto copy salinan Risalah Lelang, Nomor 013/2014, tanggal 27 Februari 2014 sama dengan bukti T.T.1 yang telah dilegalisir dan diberi Materai cukup, dimana bukti T.T.1 ada ditunjukkan aslinya serta telah sesuai dan cocok dengan aslinya, maka meskipun bukti P.4 hanya berupa photo copy, karena bukti P.4 = T.T.1 maka P.4 adalah alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa kedua pihak berperkara telah mengajukan kesimpulan masing-masing yang diterima dipersidangan pada tanggal 15 juli 2014, yang untuk selengkapnya dianggap masuk dan termuat serta menjadi bagian tak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya ditunjuk segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam surat jawaban Tergugat berisi eksepsi dan mengingat eksepsi dimaksud bukan tentang kewenangan mengadili, maka Majelis menerapkan ketentuan Pasal 162 Rbg sehingga eksepsi tersebut diputus bersama-sama dengan putusan akhir;

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 17 dari 31 halaman

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 eksepsi Tergugat dimaksud mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Penggugat telah disusun secara tidak cermat dan kabur (Obscur Libel) ;

Menimbang bahwa dalam eksepsinya Tergugat mengemukakan bahwa gugatan Penggugat telah disusun secara tidak cermat dan kabur tentang penempatan status Tergugat dan Turut Tergugat dalam surat gugatannya dan Penggugat telah menempatkan pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat sebagai Tergugat dalam surat gugatannya dan sebaliknya Penggugat telah menempatkan Pihak yang memiliki hubungan hukum dalam Peristiwa hukum Pelelangan dimana Penggugat merasa mendapatkan haknya atas obyek sengketa hanya sebagai Turut Tergugat sehingga Penggugat seharusnya menempatkan PT. Bank Central Asia, Tbk beralamat di Menara BCA Grand Indonesia Jl. MH Thamrin No. 1 Jakarta Pusat, cq. Kepala Kantor Wilayah PT Bank Central Asia Tbk beralamat di Jl. Hasanudin No. 58 Lt. 3 Denpasar, cq. Kepala Kantor Cabang Utama PT. Bank Central Asia Tbk di Jl. Tompelo No. 23A, kel. Oetete, Kec. Oebobo, Kota Kupang (dalam gugatan sebagai Turut Tergugat II) dan Kementerian Keuangan Republik Indonesia di Jakarta, cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Bali dan Nusa Tenggara, cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang, beralamat di Gedung Keuangan Negara Lt. IV, Jl. Frans Seda, Kupang, NTT (dalam Gugatan sebagai Turut Tergugat I) masing-masing sebagai Tergugat I dan Tergugat II dan menempatkan Irwan Marloanto (dalam Gugatan sebagai Tergugat) harusnya ditempatkan sebagai Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat juga mengemukakan bahwa penempatan sebagai Tergugat dalam suatu gugatan adalah berhubungan dengan peristiwa hukum berpindahnya hak atas obyek sengketa kepada Penggugat dan dalam perkara ini peristiwa hukum berpindahnya hak bukan dilakukan oleh Irwan Marloanto (dalam Gugatan sebagai Tergugat) melainkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kupang (KPKNL) beralamat di Gedung Keuangan Negara Lt. IV, Jl. Frans Seda, Kupang, NTT (dalam Gugatan sebagai Turut Tergugat I) melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peristiwa Hukum Pelelangan atas permintaan Kepala Kantor Cabang Utama PT. Bank Central Asia Tbk di Jl. Tompelo No. 23A, kel. Oetete, Kec. Oebobo, Kota Kupang (dalam gugatan sebagai Turut Tergugat II), dalam peristiwa hukum pelelangan ternyata Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kupang (KPKNL) beralamat di Gedung Keuangan Negara Lt. IV, Jl. Frans Seda, Kupang, NTT (dalam Gugatan sebagai Turut Tergugat I) dan pihak Kepala Kantor Cabang Utama PT. Bank Central Asia Tbk di Jl. Tompelo No. 23A, kel. Oetete, Kec. Oebobo, Kota Kupang (dalam gugatan sebagai Turut Tergugat II) tidak dapat menjamin obyek yang dilelangnya telah bebas dari masalah hukum (bahkan masih dalam proses gugatan yang terdaftar sebagai Perkara Perdata Nomor 73/PDT.G/2013/PN.KPG dalam proses Banding dan belum berkekuatan hukum tetap/belum inkrah) sehingga setelah memenangkan lelang Penggugat tidak dapat langsung menikmati obyek yang telah dibeli lelang karena masih menjadi obyek sengketa dalam Perkara Perdata Nomor 73/PDT.G/2013/PN.KPG; dan pula antara Penggugat dan Tergugat juga masih merupakan pihak dalam sengketa Peradilan Tata Usaha Negara yang terdaftar dalam perkara nomor 26/G/2013/PN.KPG yang hingga saat ini bahkan belum diputus dan masih dalam proses pembuktian dan Tergugat adalah pihak Penggugat dalam Perkara Perdata Nomor: 73/PDT.G/2013/PN.KPG dan Perkaranya masih dalam proses Banding sebagaimana surat Pengadilan Negeri Kupang Nomor W26-UI/1187/HT.04.10/IV/2014 tanggal 15 April 2014 dan kekeliruan Penggugat dalam Penempatan pihak Tergugat dan pihak Turut Tergugat dalam Surat Gugatan Penggugat maka Surat Gugatan Penggugat telah disusun secara tidak cermat dan kabur (obsuur libel) sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat memaparkan bahwa penempatan Tergugat sebagai pihak yang secara fakta dan nyata menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa a quo, dan oleh karena itu sangatlah tepat Penggugat dalam Gugatannya menempatkan Tergugat sebagai PIHAK TERGUGAT, dan ini adalah tata cara persyaratan dalam suatu Gugatan Perdata, dimana setiap pihak atau orang yang menguasai suatu obyek sengketa wajib hukumnya ditempatkan sebagai PIHAK TERGUGAT dan dalam Gugatan Penggugat menempatkan Turut Tergugat I maupun Turut

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 19 dari 31 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dalam perkara sengketa a quo bukan dikuasai oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dan oleh karena itu Eksepsi Tergugat patutlah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat juga mengemukakan bahwa eksepsi Tergugat mendalilkan tentang peristiwa hukum dan obyek sengketa dalam Perkara Perdata Nomor 73/PDT.G/2013/PN.KPG dan peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada tanggal 27 Pebruari 2014, dan oleh karena itu tanah dan bangunan obyek sengketa a quo secara hukum kini telah menjadi sah milik penggugat, apalagi dalam Perkara Perdata Nomor 73/PDT.G/2013/PN.KPG tanpa tanggal tersebut tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat dan Penggugat juga bukan pihak dalam perkara tersebut, sehingga dengan demikian maka eksepsi Tergugat Tersebut patut dikesampingkan juga dan Tergugat mendalilkan tentang sengketa Perkara Peradilan Tata Usaha Negara nomor 26/G/2013/PTUN.KPG. Dalil tersebut hanyalah memberikan gambaran tentang peristiwa yang terjadi antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, dan dalam konteks wilayah hukumnya sangat berbeda dimana Gugatan Tergugat pada Peradilan Tata Usaha Negara Kupang adalah berbeda kewenangan mengadilinya, sehingga tidak tepat diterapkan dalam perkara perdata a quo, dengan demikian maka eksepsi Tergugat tersebut juga patut dikesampingkan.

Menimbang, bahwa eksepsi dalam HIR/Rbg hanya mengenal satu macam eksepsi yaitu tentang tidak berkuasanya Hakim yang terdiri dari menyangkut kekuasaan absolut 134 HIR/ 160 R.Bg.dan relatif (125 (2), 133 dan 136 HIR/ 149 (2), 159, 162 R.Bg. ;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi Tergugat dan replik Penggugat, tentang eksepsi penempatan para pihak yang berperkara Majelis berpendapat bahwa hukum acara perdata dalam hal ini yurisprudensi menentukan bahwa hanya pihak penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai tergugat dalam surat gugatannya, demikian pula halnya penempatan para pihak sebagai Tergugat atau Turut Tergugat merupakan strategi dalam menyusun surat gugatan sepanjang diperhatikan hal-hal yang urgen bahwa pihak yang secara faiteljik menempati tanah harus digugat, maka selebihnya menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan Penggugat. (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor: 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor: 2824 K/Pdt/2000,) dan berhubung dengan itu eksepsi dimaksud tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat salah alamat atau error in subyekto,

Bahwa pihak Tergugat mnengemukakan bahwa Tergugat bukanlah pihak yang telah memindahkan hak atas obyek sengketa kepada Penggugat sehingga Tergugat bukanlah pihak yang melakukan hubungan hukum berpindahnya hak atas obyek sengketa kepada Penggugat seharusnya dalam perkara ini Penggugat menggugat pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kupang (KPKNL), beralamat di Gedung Keuangan Negara Lantai IV, Jl. Frans Serda Kupang, NTT (dalam gugatan sebagai Turut Tergugat I) melalui peristiwa hukum pelelangan atas permintaan Kepala Kantor Cabang Utama PT. Bank Central Asia Tbk di Jl. Tompelo no. 23A, Kel. Oetete, Kec. Oebobo, Kota Kupang (dalam gugatan sebagai Turut Tergugat II) untuk dalil gugatan pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dan petitum tentang perbuatan melawan hukum bukannya sebagai pihak Turut Tergugat dan berdasarkan uraian tersebut diatas adalah patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)

Menimbang, bahwa setelah mengkaji eksepsi dimaksud ternyata senada dengan eksepsi pertama, berhubung dengan itu dalam mempertimbangkan eksepsi ini kiranya relevan jika pertimbangan terhadap eksepsi yang pertama tersebut disitir kembali untuk mempertimbangkan eksepsi ini, sehingga beralasan bahwa eksepsi ini tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tidak mengenai kompetensi pengadilan dan tidak beralasan hukum maka eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tuntutan agar dinyatakan menurut hukum bahwa

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 21 dari 31 halaman

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 yang menguasai dan menempati serta melakukan aktifitas di atas tanah dan bangunan obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat secara substansial tidak menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tetapi hanya menyatakan bahwa perkara ini masih terkait dengan perkara perdata Nomor 73/PDT.G/2013/PN.KPG di Pengadilan Negeri Kupang dan perkara Nomor 23/G/2013/PTUN.KPG yang kedua perkara tersebut masih berjalan prosesnya dan belum memiliki kekuatan hukum tetap atau belum inkrah sehingga gugatan ini masih prematur dan patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum yakni ketentuan Pasal 176 HIR (Pasal 313 Rbg) dan Pasal 1925 BW harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa benar pada tanggal 27 Februari 2014, Penggugat sebagai Pihak Pemenang Lelang yang Pelelangannya dilakukan oleh Turut Tergugat I sebagai Pejabat Lelang Klas I, sehingga Penggugat sebagai pembeli lelang dan telah melakukan transaksi lunas pembayaran sesuai Risalah Lelang No: 013/2014 tertanggal 27 Februari 2014;
- Bahwa benar obyek lelang yang dimenangkan Penggugat adalah:
 - Tanah seluas 2066 m², sesuai SHM Nomor 4550 tanggal 13 September 2003, terletak di Kelurahan Oesapa Barat (d/h Kelurahan Oesapa) Kec. Kelapa Lima Kota Kupang, atas nama Irwan Marloanto; dan
 - tanah seluas 580 m², sesuai SHM Nomor 4551 tanggal 13 September 2003, terletak di Kelurahan Oesapa Barat (d/h Kelurahan Oesapa) Kec. Kelapa Lima Kota Kupang, atas nama Irwan Marloanto.
- Bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa a quo sebagaimana tersebut tidak dapat diserahkan oleh Turut Tergugat I dalam keadaan kosong kepada Penggugat, namun tetap ditempat / didiami / dikuasai oleh Tergugat sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Klas IA Kupang;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai dalil Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat prematur karena perkara ini masih terkait dengan perkara perdata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 73/PDT.G/2013/PN.KPG di Pengadilan Negeri Kupang dan perkara Nomor 23/G/2013/PTUN.KPG yang kedua perkara tersebut masih berjalan prosesnya dan belum memiliki kekuatan hukum tetap atau belum inkrah sehingga gugatan ini masih prematur dan patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar gugatan Penggugat tersebut prematur ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Foto copy Sertifikat Buku Tanah Hak Milik Nomor 4550 yang telah dilegalisir, P-2 tentang Foto copy Sertifikat Buku Tanah Hak Milik Nomor 4551 yang telah dilegalisir, P-3 berupa foto copy Kutipan Risalah Lelang, Nomor 013/2014 tanggal 27 Pebruari 2014 sedangkan P-4 berupa foto copy salinan Risalah Lelang, Nomor 013/2014, tanggal 27 Peruari 2014 yang telah dilegalisir ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T- 4;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-1 tentang Foto copy Surat Pemberitahuan yang telah dilegalisir dan buktri surat T-2 tentang foto copy Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor : 73/Pdt.G/2013/PN.Kpg, T-3 berupa foto copy Putusan Majelis Kehormatan DK PERADI NTT No 04/2014 serta bukti surat T.4 berupa foto copy Surat PERADI tentang Status Keanggotaan Advokad Nomor : 119 /PERADI/DPN/EKS/III/14;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I mengajukan bukti surat TT-1 tentang fotocopy risalah lelang, justru mendukung dalil gugatan penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-4 tidak perlu dibahas lagi karena terkait dengan hal-hal yang tidak disangkal oleh Tergugat yang dalam hukum acara perdata merupakan hal yang tidak perlu dibuktikan

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 23 dari 31 halaman

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

lagi sedangkan bukti surat T-1, T-2 dan T-3 membuktikan bahwa obyek perkara sedang disengketakan di Pengadilan Negeri Kupang tetapi jika dicermati Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor : 73/Pdt.G/2013/PN.Kpg, (bukti T-2) tersebut ternyata sengketa tentang pembatalan lelang, yang tidak menghalangi hak penggugat dalam perkara ini casu untuk mendapat perlindungan hukum sebagai pembeli lelang yang beritikad baik, sedangkan bukti surat T-1, T-3 dan T-4 tidak perlu dipertimbangkan lebih jauh karena tidak ada relevansinya dengan sangkalan Tergugat dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi MARI Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi oleh undang-undang, juga dalam yurisprudensi MARI Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas dua bidang tanah yang terdiri dari : Tanah seluas 2066 m², sesuai SHM Nomor 4550 tanggal 13 September 2003, terletak di Kelurahan Oesapa Barat (d/h Kelurahan Oesapa) Kec. Kelapa Lima Kota Kupang, dan tanah seluas 580 m², sesuai SHM Nomor 4551 tanggal 13 September 2003, terletak di Kelurahan Oesapa Barat (d/h Kelurahan Oesapa) Kec. Kelapa Lima Kota Kupang, berikut bangunan yang berdiri diatasnya dan sesuai Surat Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 142/SKPT/II/2014 tanggal 19 Pebruari 2014 dan sesuai Surat Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 141/SKPT/II/2014. Berhubung dengan itu Tergugat yang menguasai dan menempati serta melakukan aktiifitas di atas tanah dan bangunan obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

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 berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2, 3 dan 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat pada petitum ke-5 yang menuntut supaya menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan serta selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman, apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan, patut dikabulkan karena sebagai konsekuensi yuridis dari dikabulkannya tuntutan penggugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa petitum point 6 dari gugatan Penggugat yang menuntut para Turut Tergugat untuk taat dan tunduk pada isi putusan, adalah beralasan hukum karena para Turut Tergugat adalah pihak dalam perkara, maka petitum ini patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum point 7 tentang tuntutan supaya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat atas kelalaiannya melaksanakan isi putusan yang dihitung sejak perkara ini didaftarkan sampai mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 606a dan 606b RV, dan sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No: 791 K/Sip/1972, uang paksa (dwangsom) hanya dapat dituntut apabila putusan hakim yang dijatuhkan tidak berupa pembayaran sejumlah uang. Oleh karena dalam perkara ini tidak ada tuntutan pembayaran sejumlah uang tapi hanya berupa tuntutan pengosongan tanah dan bangunan objek sengketa, maka kelalaiannya Tergugat melaksanakan isi putusan ini dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta) sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, maka petitum tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa permohonan petitum point ke-8 agar diletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa, karena selama proses persidangan dalam perkara ini belum pernah diletakkan sita atas objek sengketa oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang maka petitum tersebut tidak beralasan

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 25 dari 31 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, sehingga petitum ke-8 dari gugatan Penggugat belum dapat dikabulkan, dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa ada petitum ke-9 dari gugatan Penggugat menuntut supaya menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi, dan mengenai tuntutan tersebut dapat dipertimbangkan, bahwa dalam praktek peradilan masalah putusan uitvoerbaar bij voorraad selalu ada pergeseran karena berpijak pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor:13 tahun 1964 tanggal 10 Juli 1964 yang memerintahkan kepada pengadilan negeri seluruh Indonesia sedapat mungkin tidak memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu dan apabila sudah terlanjur diberikan, maka pelaksanaannya harus mendapat persetujuan dari Mahkamah Agung sebagaimana ditegaskan dalam angka I Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung No.03 tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971. Demikian juga SE Ketua Mahkamah Agung No.06 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 perihal uitvoerbaar bij voorraad, sekalipun dalam pasal 180 ayat (1) HIR/191 ayat (1) RBg diberikan suatu kewenangan diskresioner kepada hakim yang tidak imperative sifatnya diminta agar hakim tidak menjatuhkan keputusan itu walaupun syarat-syarat pasal 180 ayat (1) HIR/191 ayat (1) RBg telah terpenuhi.(vide Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.17);

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA RI Nomor 07 tahun 2012 tentang rumusan hukum hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan hlm 58 mencantumkan :”pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek yang dilelang tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela”

Menimbang, bahwa dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2014 tanggal ditegaskan kembali, bahwa pengosongan atas benda tidak bergerak yang dilakukan oleh Kantor Lelang tidak perlu lagi melalui gugatan melainkan dapat langsung dimohonkan eksekusi melalui Ketua Pengadilan, dengan demikian menurut hemat majelis secara eksepsional, putusan uitvoerbaar bij voorraad dapat diterapkan dalam perkara in casu dan berhubungan dengan itu

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

gugatan penggugat pada petitum ke- 8 beralasan hukum sehingga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut tergugat II berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg, Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Yurisprudensi MARI Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi oleh undang-undang, juga dalam yurisprudensi MARI Nomor 323/K/Sip/1968 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM

EKSEPSI :-----

- Menolak eksepsi
Tergugat ;-----

DALAM

POKOK

PERKARA :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas 2(dua) bidang tanah dan bangunan diatasnya yang terdiri dari :
 - Tanah bidang pertama dengan Sertifikat Hak Milik No. 4550 tanggal 13 September 2003, terletak di kelurahan Oesapa Barat, dahulu Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, atas nama Irwan Marloanto, Luas 2066 m² ; (Vide) Kutipan Risalah Lelang Tanggal 27 Februari 2014 No. 013/2014 ;
 - Tanah Bidang kedua dengan Sertifikat Hak Milik No. 4551 Tanggal 13 September 2003, terletak di kelurahan Oesapa Barat, dahulu Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, atas

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 27 dari 31 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Irwan Marloanto, seluas 580 m², (Vide) Kutipan

Risalah Lelang Tanggal 27 Februari 2014 No. 013/2014 ;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa pelelangan / penjualan dimuka umum yang dilakukan oleh turut tergugat I pada tanggal 27 Februari 2014 (vide) risalah lelang tanggal 27 Februari 2014 Nomor : 013/2014 adalah sah ;
4. Menyatakan menurut Hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai ke dua bidang tanah dan bangunan obyek sengketa yang sudah menjadi milik Penggugat tanpa alas hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak orang lain ;
5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera menyerahkan kedua bidang tanah serta bangunan diatasnya (vide) risalah lelang 27 Februari 2014 Nomor : 013/2014 kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dalam keadaan kosong tanpa syarat bila perlu dengan bantuan aparat keamanan ;
6. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat kepada keputusan perkara ini ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini yang dihitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) walaupun Tergugat dan Para turut Tergugat mengajukan upaya hukum verset, bandng ataupun kasasi ;
9. Menghukum Tergugat dan Para turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.371.000,-(satu juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang , pada hari Kamis , tanggal 14 Agustus 2014, oleh kami, IDA BAGUS DWI YANTARA, SH.,MHum, sebagai Hakim Ketua,

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

SURYANTO, SH.dan AGUS KOMARUDIN, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 39/Pen/Pdt.G/2014/PN.Kpg. tanggal 17 Maret 2014, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 26 Agustus 2014 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu LIDIA M.F. MBOEIK sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri kuasa Penggugat, dan dihadiri pula oleh Kuasa turut Tergugat I dan kuasa Turut Tergugat II tersebut tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

SURYANTO, SH.

IDA BAGUS DWI YANTARA, SH.,MHum

AGUS KOMARUDIN, SH.

Panitera Pengganti,

LIDIA M.F. MBOEIK

Perincian biaya :

1. PNBP	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses.....	Rp. 50.000,-
3. Panggilan	Rp. 1.225.000,-
4. Pemeriksaan setempat.....	Rp. 500.000,-
5. Materai	Rp. 6.000,-
6. Redaksi.....	Rp. 5.000,-
7. <u>Pemberitahuan Putusan.....</u>	<u>Rp. 80.000,-</u>
Jumlah	Rp 1.896.000,-

Pts. No: 39/Pdt.G/2014/PN.Kpg. Halaman 29 dari 31 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

(Satu juta delapan ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah)

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)



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)