



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

i

## PUTUSAN

Nomor: 20/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt Utr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ;

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata gugatan perlawanan pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan terhadap perkara antara :-----

**HAJI NURDIN GANDONG**, beralamat di Jalan Pedongkelan No 1 A Rt

001/Rw.009 Kel. Cilincing, Kec Cilincing Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama : Paskalis A Da Cunha, SH dan Mikael Marut, SH keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "Paskalis Da Cunha, SH & Partners " yang beralamat di Gedung Yarnati 3 nd Floor-Room 311 Jl. Proklamasi No. 44 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai

**L a w a n : .....PELAWAN :**

1. **JUTI YUSUF**, dahulu beralamat di Green Ville R/23 Rt 001/009 Kel Duri

Kepa, Kec Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara pasti, selanjutnya disebut sebagai

**.....TERLAWAN I:**

2. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA. Tbk**, Kantor Cabang Jakarta Krokot

beralamat di Jalan Samanhudi No 44

Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **JAKARTA I**, berkedudukan di Jakarta V Jalan Prapatan No. 10 Jakarta

10710, selanjutnya disebut sebagai 3. **KANTOR PELAYANAN KEPANITERAAN NEGARA PT TURUT TERLAWAN :**

PENGADILAN NEGERI tersebut

**Hal 1 dari 35 Hal Putusan  
No.20/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr.**

#### 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)



Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23 Januari 2015 No.20/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr. tentang

Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;-----

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23 Januari 2015 No.20/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr. tentang Pergantian

Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;-----

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 12 Maret 2015 No.20/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr. tentang Pergantian

Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;-----

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 21 April 2016 No.20/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr. tentang Pergantian

Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;-----

Telah membaca berkas perkara serta bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan ;-----

Telah mendengar kedua belah pihak dan saksi-saksi;-----

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan Surat Gugatan perlawanannya bertanggal 16 Januari 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Januari 2015 pada Register No. 20 /Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr. telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:-----

1. Bahwa Pelawan adalah pemilik tanah dan bangunan yang berada diatasnya

SHM No 560/Cilincing seluas 401 M2 ( empat ratus satu meter persegi ) , yang terletak di Jl. Pedongkelan No 1 A Rt. 001/Rw. 009 Kel. Cilincing, Kec. Cilincing Jakarta Utara ;-----

2. Bahwa benar tanah dan bangunan milik Pelawan tersebut pernah diletakkan

hak Tanggungan sebagai jaminan atas pinjaman Pelawan selaku Debitur di Bank BRI Kantor Cabang Krekot selaku Kreditur (Terlawan II), total nilai pinjaman sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah );-----

3. Bahwa perihal pinjaman Pelawan tersebut diatas, Pelawan sudah membayar

cicilan total sebesar Rp 46.199.000,- (empat puluh enam juta seratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah), lalu kemudian usaha Pelawan yang dibiayai dari pinjaman dari Terlawan II tersebut bangkrut, dan mengenai hal ini Pelawan menyampaikannya kepada Terlawan II;-----



4. Bahwa akibatnya Pelawan yang tidak sanggup membayar cicilan terhitung sejak 2010, dan untuk itu Pelawan meminta kepada Terlawan II supaya memberi kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan pinjamj

ary  
2

**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)



5.

tersebut, namun terhadap permintaan Pelawan tersebut tidak ada tanggapan sedikitpun dari Terlawan II;-----

6. Bahwa tiba-tiba pada bulan Juli 2013, Pelawan diberitahu oleh Terlawan II bahwa tanah milik Pelawan tersebut akan di lelang dan meminta Pelawan untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut;-----

7. Bahwa terhadap pemberitahuan dari Terlawan II tersebut, Pelawan sudah menyampaikan keberatan dan meminta agar diberi kesempatan untuk menyelesaikan pinjaman dan bunganya dengan menjual sendiri objek jaminan/hak tanggungan kepada pihak lain dengan nilai jual melebihi sisa hutang Pelawan. Karena hasil penjualan melalui lelang meskipun dilakukan oleh Kantor Lelang Negara sekalipun pada faktanya selalu sangat merugikan bagi debitur, sehingga tidak memperhatikan rasa keadilan masyarakat khususnya Pelawan selaku Debitur;-----

8. Bahwa ternyata Terlawan II tidak menanggapi permintaan Pelawan tersebut

dan tetap melaksanakan lelang melalui Turut Terlawan pada tanggal 30 Juli 2013 sebagaimana Risalah lelang Nomor: 247/ 2013 tanggal 30 Juli 2013 , dengan penawaran tertinggi kurang lebih hanya sebesar nilai hutang Pelawan kepada Terlawan II yaitu sebesar Rp 349.703.664,00,- (tiga ratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus tiga ribu enam ratus enam puluh empat rupiah ) sehingga sangat merugikan Pelawan ;-----

9. Bahwa mohon perhatian Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis

Hakim yang memeriksa perkara perlawanan ini, adalah sesungguhnya nilai jual jaminan aquo melalui lelang yang dilakukan Turut Terlawan, sangat jauh dari nilai jual tanah dan bangunan objek hak tanggungan yang sesungguhnya .Berdasarkan harga tanah dan bangunan setempat saat ini, maka tanah milik Pelawan itu nilainya sekitar Rp.3.500.000,- per meter persegi dan nilai bangunannya sekitar Rp.2.000.000,- per meter persegi sehingga nilai jual tanah dan bangunan tersebut menjadi:-----

9.1. Nilai tanah : Rp. 3.500.000,00 x 401 M2 = Rp. 1.403.500.000,00-----

9.2. Nilai bangunan Rp. 2.000.000,00 x 170 M2 = Rp. 340.000.000.00-----

Rp.1.743.500.000,00,-----

(Terbilang satu milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);-----



Bahwa akibat adanya pelelangan terhadap tanah dan bangunan objek hak tanggungan tersebut diatas oleh Terlawan II melalui turut Terlawan, maka Pelawan sangat dirugikan yaitu sebesar selisih antara nilai jual tanah dan bangunan dengan jumlah sisa hutang Pelawan kepada Terlawan II yaitu sebesar Rp. 1.393.396.336,00,- (satu milyar tiga ratus sembilan puluh tiga/juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh enam rupiah ) atau kurang lebih 80 % (delapan puluh persen) dari total nilai tanah dan bangunan yang menjadi agunan ;-----

10.Bahwa mohon perhatian Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis

Hakim yang memeriksa perkara Perlawanan ini, ketentuan pasal 6 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, memang memberi hak kepada Terlawan II sebagai kreditur untuk memperoleh pelunasan atas piutangnya tersebut kepada Pelawan selaku Debitur dari hasil penjualan lelang atas agunan tersebut, tetapi tidak berarti bahwa Terlawan II boleh menjual barang agunan tersebut jauh dari harga/nilai jual yang wajar , sehingga merugikan Pelawan sebagai pemilik agunan. Pasal tersebut member hak kepada Terlawan II untuk menjual barang agunan dan hasil penjualannya dipotong untuk pelunasan pitangnya, sedangkan sisa hasil penjualan selebihnya tetap dikembalikan kepada Pelawan sebagai Pemilik jaminan/agunan;-----

11.Akan tetapi oleh karena Terlawan II bersama Turut Terlawan menjual tanah

dan bangunan objek hak tanggungan adalah tanah dan bangunan milik Pelawan tersebut dibawah harga jual yang wajar, maka seolah-olah nilai tanah dan bangunan milik Pelawan tersebut hanya sebanding dengan nilai hutang Pelawan, pada hal sisa hutang Pelawan kepada Terlawan II kurang lebih hanya 20 % (dua puluh persen) dari total nilai jual tanah dan bangunan milik Pelawan tersebut yang menjadi agunan a quo ;-----

12.Bahwa oleh karena itu permintaan Terlawan I dan Terlawan II agar Pelawan

mengosongkan tanah dan bangunan objek hak tanggungan yang sudah dilelang oleh Turut Terlawan atas permintaan Terlawan II, Pelawan tegas menolaknya karena selain tidak memberri kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan sendiri hutangnya juga karena hasil penjualan melalui lelang itu merugikan Pelawan karena dijual dibawah harga yang tidak wajar, tidak layak dan tidak sesuai dengan rasa keadilan, dan sangat merugikan Pelawan ;-----

**Hal 5 dari 35 Hal Putusan  
No.20/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr.**



13. Bahwa untuk itu demi keadilan hukum maka sangat beralasan dan berdasar menurut hukum agar Penetapan Eksekusi yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 29/Eks/2014/PN.Jkt.Ut. tanggal 17 Desember 2014 aquo, harus dibatalkan atau setidaknya ditangguhkan pelaksanaannya, dan karena itu memerintahkan Terlawan I dan Terlawan II untuk tidak memaksakan Pelawan mengosongkan tanah dan bangunan miliknya, hingga putusan atas perkara Perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;



14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar menurut hukum. Selanjutnya memerintahkan Turut Terlawan untuk tunduk dan taat pada Putusan perkara ini;-----
15. Bahwa mohon agar kepada Pelawan diberi hak untuk menjual sendiri tanah dan bangunan objek hak tanggungan dan hasil penjualannya akan dipergunakan untuk melunasi hutang kepada Terlawan II dan / atau membeli kembali tanah dan bangunan tersebut dari Terlawan I sebesar nilai pembelian oleh Terlawan I melalui lelang tersebut diatas ;-----
16. Bahwa dengan diterimanya Perlawanan Pelawan, maka mohon agar kepada para Terlawan dihukum untuk membayar biaya perkara Pelawanan ini;-----  
Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Pelawan memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut:-----
1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan ;-----
  2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;-----
  3. Menyatakan Perlawanan Pelawan benar-benar beralasan menurut hukum
  4. Menyatakan membatalkan Penetapan Eksekusi yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 29/Eks/2014/PN.Jkt Ut tanggal 17 Desember 2014 ;-----
  5. Memerintahkan Terlawan I dan Terlawan II untuk tidak memaksakan Pelawan mengosongkan tanah dan bangunan objek hak tanggungan miliknya hingga ada putusan yang bekekuatan hukum tetap atas perkara ini;-----
  6. Menyatakan harga jual melalui lelang atas objek hak tanggungan tidak wajar dan karena itu batal demi hukum ;-----
  7. Memberi hak kepada Pelawan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan dengan harga yang wajar dan melunasi sisa hutang kepada Terlawan II;-----
  8. Memerintahkan Turut Terlawan untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini;-----
  9. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----
- Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan rasa keadilan ;-----





Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk kepentingan Pelawan datang menghadap dipersidangan kuasanya : Paskalis A Da Cunha, SH. dan Mikael Marut, SH. keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "Paskalis Da Cunha, SH. & Partners\*" yang beralamat di Gedung Yarnati 3 nd Floor-Room 311 Jl. Proklamasi No.44 Jakarta Pusat bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 Januari 2015, surat kuasa mana terdaftar di Kepaniteraan PN.Jkt.Ut. tanggal 19 Januari 2015 dengan nomor 58/SK/HK/2015/PN.Jkt.Ut. sedangkan untuk kepentingan Terlawan I pada awal persidangan Terlawan I tidak datang karena tidak diketahui alamatnya, setelah tahap mediasi Terlawan I datang menghadap dipersidangan kuasanya : 1.Salim Halim, SH., 2. Horman Siallagan, SH.MH. 3. Roy Sianturi, SH. 4. Rasnita Surbakti, SH.MH. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 Mei 2015 , surat kuasa mana telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 04 Juni 2015 dengan nomor : 663/SK/HK/2015/PN.Jkt.Ut . Untuk Terlawan II datang menghadap kuasanya : 1. Sri Wahyuningsih, SH , 2.Christy N Silalahi, SH. 3. Daud Wahid. SH., 4. Alamsyah, SH., 5. Ery Martde Elsanico, SH., 6. Heryanto Tambunan, SH., 7. Frengki Hasoloan Sianturi, SH., 8. Suhedi, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Maret 2015 , surat kuasa mana telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 31 Maret 2015 dengan Reg Nomor : 395/SK/HK/2015/PN Jkt.Ut. dan untuk Turut Terlawan datang mennghadap kuasanya : 1. Dodo Sukandar, SH.MSi. 2. Andy Pardede, SE. MBA, 3. Triana Handayani, SH, 4. Sri Andini, SH., 5. Apt Rina Wahidah, SH., 6. Mulyadi, SH. 7. Daryanti, SH, 8. Lydia F Turnip, SH. 9. Sena Mahesa Wicaksana, SH. 10. Santy Nova Thresia H, SH. 11. Hendra Fridolin Siagian, SE. berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Menteri Keuangan RI Nomor : SKU-383/MK.6/2015 tertanggal 29 April 2015 dan lampiran surat tugas tertanggal 27 Maret 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Majelis telah berusaha untuk mendamaikan pihak-pihak melalui proses mediasi yang dipimpin oleh Hakim mediator HARI MURTI, SH.MH. berdasarkan Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 24 Juni 2015, akan tetapi upaya mediasi tersebut tidak berhasil sebagaimana Laporan Hakim Mediator tanggal 8 September 2015 maka dimulailah pemeriksaan perkara dengan membacakan Surat Gugatan Perlawanan Pelawan, dan terhadap pembacaan tersebut, atas pertanyaan Hakim Ketua, Kuasa Hukum Pelawan menyatakan ada perubahan gugatan sebagai mana terlampir dalam berkas perkara ,





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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan Pelawan, pihak

Terlawan I telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:-----

DALAM KONPENSI :-----

I.

TENTANG

EKSEPSI: 

1. EKSEPSI TENTANG EROR IN PERSONA



2.

- Bahwa dalam gugatannya Pelawan yang menarik Terlawan I dalam perkara aquo telah keliru (eror in persona), dikarenakan antara Pelawan dan Terlawan I tidak memiliki hubungan hukum ;-----
- Bahwa Pelawan yang menarik Terlawan I dalam perkara ini sangat tidak tepat, hal ini dikarenakan Terlawan I melakukan hubungan hukum selama proses pelaksanaan lelang dengan Turut Terlawan ;-----
- Bahwa oleh karena itu tidak tepat Pelawan menarik Terlawan I sebagai pihak dalam perkara aquo, sehingga sangat tepat dinyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);-----

**2. EKSEPSI TENTANG GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBELS)-----**

- Bahwa Pelawan dalam posita point 3 mendalilkan telah bangkrut dan dalam posita point 4 mendalilkan tidak sanggup membayar cicilan terhutang sejak 2010 tetapi didalam posita point 15 mendalilkan mohon diberi hak membeli kembali tanah dan bangunan tersebut dari Terlawan I sebesar nilai pembelian oleh Terlawan I melalui lelang tersebut. Dalil-dalil dalam posita tersebut sangat membingungkan/tidak jelas ;-----
- Bahwa disamping itu, didalam petitum Pelawan mendalil diberi hak kepada Pelawan untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan dengan harga yang wajar;-----
- Bahwa mencermati posita dan petitum yang tersebut diatas sangat bertentangan/tidak jelas;-----
- Bahwa oleh karena itu hal ini cukup membuktikan bahwa gugatan Pelawan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan sehingga Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak seluruh gugatan Perlawanan dari Pelawan dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur Libels), sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);-----

**II. TENTANG POKOK PERKARA-----**

- Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan pada bagian eksepsi diatas sepanjang ada relevansinya dengan bagian pokok perkara ini, mohon dianggap telah diuraikan pula pada bagian pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;-----



Bahwa menanggapi gugatan Pelawan menyangkut pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan atas perintah Terlawan II dan dimenangkan oleh Terlawan I adalah telah sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga Terlawan I sebagai pemenang lelang yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-undang dan mohon kepada Majelis Hakim untuk memperhatikan Putusan Mahkamah Agung MA N0.126K/PID/1976, MA No.665K/SIP/1979, MA No. 1341K/PDT/1982, MA No.3352K/PDT/1984 ;-----

- Bahwa oleh karena Terlawan I adalah sebagai pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.247/2013 tanggal 30 Juni 2013 yang dikeluarkan oleh Turut Terlawan, maka Terlawan I berhak mengajukan permohonan eksekusi pengosongan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara karena Pelawan masih menguasai objek perkara dengan melengkapi seluruh persyaratan termasuk dokumen-dokumen yang dibutuhkan demi memperjuangkan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pedongkelan No.1 A Rt.001/Rw.009 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang dikuasai secara tidak sah oleh Pelawan ;-----
- Bahwa selama proses lelang berlangsung tidak pernah ada sanggahan maupun perlawanan dari pihak manapun dan kemudian setelah proses lelang berlangsung dan Terlawan I dinyatakan sebagai pemenang lelang dan Terlawan I melakukan pembayaran terhadap objek sengketa sebesar Rp.461.500.000,-(empat ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana Surat Keterangan Pemenang Lelang yang dikeluarkan oleh Turut Terlawan dan Turut Terlawan juga telah mengeluarkan Kutipan Risalah Lelang No.247/2013 pada tanggal 30 Juli 2013 yang diberikan kepada Terlawan I;-----
- Bahwa Pelawan dalam dalil gugatannya menyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pedongkelan No.1 A Rt.001/Rw.009 Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara sangat tidak berdasar, hal ini berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.560 seluas 401 M2 yang telah beralih hak kepemilikan menjadi milik Terlawan
- Bahwa Pelawan terkesan mencari-cari aiasan didalam gugatannya untuk menunda eksekusi, karena ingin terus menguasai tanah beserta bangunan yang diatasnya milik sah Terlawan I dan tindakan Pelawan menguasai objek yang bukan haknya adalah tindakan melanggar hukum karena telah merugikan Terlawan I secara materiil maupun immateriil;—

**Hal 11 dari 35 Hal Putusan  
No.20/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr.**



- Bahwa oleh karena itu Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim menolak dalil-dalil gugatan Pelawan untuk seluruhnya ;-----  
Bahwa berdasarkan segala uraian-uraian yuridis yang Terlawan sampaikan diatas, adalah wajar dan sepatutnya Majelis Hakim mengabulkan Ekseps

il  
si



Terlawan I, seraya menolak gugatan dari Pelawan untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima

DALAM REKONPENSİ:-----

- Bahwa Terlawan I dalam konpensi dan disebut juga Penggugat dalam Rekonpensi d.r, dengan ini mengajukan gugatan balik (rekonpensi) terhadap Pelawan dalam konpensi yang didalam Rekonpensi ini disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi;-----

----- Ba  
hwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam bahagian konpensi, secara mutatis mutandis dianggap tercantum dalam bahagian rekonpensi ini, oleh karena itu tidak perlu diulangi lagi;-----

- Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat d.r. sampaikan dalam bagian konpensi diatas bahwasanya Penggugat d.r. dalam mengikuti tender lelang terhadap objek Hak Tanggungan tersebut Penggugat d.r. selaku pembeli yang beritikad baik telah mengikuti prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku tentang itu ;-----

----- Ba  
hwa selama proses lelang berjalan tidak ada satupun yang mengajukan sanggahan maupun perlawanan sehingga proses lelang berlanjut dan Penggugat d.r. ditetapkan sebagai pemenang lelang, dan telah melakukan pembayaran kepada Turut Terlawan dalam konpensi sebesar Rp. 461.600.000,-(empat ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dan kemudian pada tanggal 30 Juli 2013 Turut Terlawan dalam konpensi memberikan Kutipan Risalah Lelang No.247/2013 kepada Penggugat d.r. dan oleh karena itu Penggugat d.r. adalah merupakan pembeli yang beritikad baik dan oleh karena Undang-undang melindungi hak-hak pembeli yang beritikad baik tersebut dan mohon kepada Majelis Hakim untuk mempertimbangkan Putusan Mahkamah Agung MA N0.126K/PID/1976, MA N0.665K/SIP/1979, MA No. 1341K/PDT/1982, MA No.3352K/PDT/1984 ;-----

- Bahwa Penggugat d.r. adalah pembeli lelang beritikad baik haruslah dilindungi, dimana Penggugat d.r telah melakukan pembayaran secara lunas terhadap lelang tersebut;-----



Bahwa berdasarkan apa yang telah Penggugat d.r. uraikan diatas adalah wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini menghukum Tergugat dr/Pelawan dk untuk menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.560/Cilincing seluas 401 M2 yang terdaftar atas nama Penggugat d.r./Terlawan I d.k. yang terletak di Jalan Pedongkel

No.1 A Rt.001/Rw.009, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, an  
Jakarta Utara yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat  
d.r./Terlawan I d.k.  
dalam keadaan baik dan kosong ;

Bahwa sejak Penggugat d.r./Terlawan I d.k. melakukan pembayaran lelang dan diterbitkannya Risalah Lelang No.247/2013 pada tanggal 30 Juli 2013 hingga saat ini Penggugat d.r./Terlawan I d.k. tidak dapat menguasai dan memiliki terhadap objek perkara ;-----

Bahwa tindakan Tergugat d.r./Pelawan d.k. secara tanpa hak dan melawan hukum yang tidak menyerahkan objek sengketa dalam keadaan baik dan kosong tersebut adalah dapat di kwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian yang besar kepada diri

Penggugat d.r./Terlawan I d.k.;-----

Bahwa atas tindakan Pelawan d.k./ Tergugat d.r. yang melawan hukum tersebut telah menimbulkan kerugian yang besar bagi Penggugat d.r./Terlawan I d.k. yang tidak sedikit jumlahnya yang mana atas kerugian tersebut harus dipertanggungjawabkan dan diganti rugi atau dibayar lunas seketika oleh Tergugat d.r./Pelawan d.k. kepada Penggugat d.r./Terlawan I d.k. dengan perincian sebagai berikut:-----

**a. Kerugian Materiil-----**

Bahwa adapun kerugian materiil yang Penggugat d.r./Terlawan I d.k. alami akibat dari perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat d.r./Pelawan d.k. tersebut adalah berupa:-----

1. Bahwa Terlawan I d.k./Penggugat d.r. tidak dapat menempati rumah yang terletak di Jalan Pedongkelan No.1 A Rt.001/Rw.009, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara dan Terlawan I d.k./Penggugat d.r. harus menyewa rumah dengan biaya sewa sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setahun dan sampai saat ini Penggugat d.r./Terlawan I d.k. telah mengeluarkan biaya sewa selama dua tahun, sehingga biaya sewa rumah yang telah dikeluarkan oleh Penggugat d.r./Terlawan I d.k. sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah);-----



2. Penggugat d.r./Terlawan I d.k. mengeluarkan biaya operasional dalam menghadapi perkara yang diajukan oleh Tergugat d.r./Pelawan d.k. untuk honorarium advokat sebesar Rp. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah);

iar  
/





Dan total semua kerugian materiil yang telah dikeluarkan oleh Penggugat d.r./Terlawan I d.k. adalah sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat d.r./ Pelawan d.k. secara seketika dan tunai kepada Penggugat d.r./Terlawan I d.k. tersebut sejak perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

**b. Kerugian Immateriil-----**

- Bahwa kerugian immaterial yang dialami Penggugat d.r./Terlawan I d.k. akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat d.r./Pelawan d.k. adalah menyebabkan hilangnya kepercayaan dari pada teman dan rekanan dari Penggugat d.r./Terlawan I d.k dimana sesungguhnya kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk memudahkan penghitungannya dimana ditaksir sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat d.r./Pelawan d.k. secara sekaligus dan tunai kepada Penggugat d.r./Terlawan I d.k sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- Bahwa kerugian Penggugat d.r./Terlawan I d.k. harus dibayar Tergugat d.r./Pelawan d.k. sekaligus dan tunai kepada Penggugat d.r./Terlawan I d.k. terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----
- Bahwa atas kerugian materiil yang diderita Penggugat d.r./Terlawan I d.k., maka Tergugat d.r./Pelawan d.k. layak untuk dibebani bunga sebesar 2% setiap bulan yaitu  $2/100 \times \text{Rp.350.000.000,-} = \text{Rp.7.000.000,-}$  (tujuh juta rupiah) terhitung sejak gugatan didaftarkan hingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan sempurna oleh Tergugat d.r./Pelawan d.k.;-----
- Bahwa oleh karena objek perkara tersebut adalah hak milik yang sah dari Penggugat d.r./Terlawan I d.k., maka oleh karena itu untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat d.r./Terlawan I d.k.tersebut sangat berdasar hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sela terlebih dahulu (provisi) dengan menghukum Tergugat d.r./Pelawan d.k. untuk menyerahkan hak penguasaan obje<sup>u</sup> perkara tersebut kepada Penggugat d.r./Terlawan I d.k.;



- Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi ini didukung oleh bukti-bukti yang autentik, maka dimohonkan agar gugatan rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat d.r./Terlawan I d.k. dapat diputus serta merta (uitvoerbaar Bij Voorrad) meskipun ada banding maupun kasasi;-----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan diatas, dengan ini dimohonkan kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara aquo dengan amar sebagai berikut:---

**DALAM KONPENSI-----**

**Dalam Eksepsi:-----**

-----Men

erima Eksepsi dari Terlawan I untuk seluruhnya ;-----

- Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (onvankelijke verklaard);-----

**DALAM POKOK PERKARA-----**

-----Men

olak gugatan Pelawan untuk seluruhnya ;-----

**DALAM REKONPENSI-----**

**Dalam Provisi:-----**

- Menghukum Tergugat d.r./Pelawan d.k. untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek perkara tersebut kepada Penggugat d.r./Terlawan I d.k. dan menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorrad) meskipun Tergugat d.r. ataupun pihak lain mengajukan gugatan, perlawanan, banding maupun kasasi;-----

**DALAM POKOK PERKARA-----**

- Mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat d.r. untuk seluruhnya ;-----
- Menyatakan Penggugat d.r./Terlawan I d.k. sebagai pembeli lelang yang beritikad baik;-----
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 247/2013 tanggal 30 Juli 2013 ;-----
- Menyatakan Penggugat d.r./Terlawan I d.k. adalah sebagai pihak yang sah dan berhak atas tanah dan bangunan objek perkara berupa tanah berikut bangunan diatasnya dengan alas hak Sertifikat Hak Mill

ik  
22



No.560/Cilincing atas nama Penggugat d.r./Terlawan I d.k. yang terletak di Jalan Pedongkelan No.1 A Rt.001/Rw.009, Kel. Cilincing, Kec. Cilincing, Jakarta Utara;-----

- Menyatakan Tergugat d.r./Pelawan d.k. telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad);-----
- Menghukum Tergugat d.r./Pelawan d.k. untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat d.r./Terlawan I d.k. sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) terhitung sejak gugatan ini sampai dengan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara sempurna dan/atau sampai objek perkara tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat d.r./Terlawan I d.k. secara sekaligus dan tunai;-----
- Menghukum Tergugat d.r./Pelawan d.k. untuk membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat d.r./Terlawan I d.k. sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) terhitung sejak gugatan ini sampai dengan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara sempurna dan/atau sampai objek perkara tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat d.r./Terlawan I d.k. secara sekaligus dan tunai;-----
- Menghukum Tergugat d.r./Pelawan d.k. untuk membayar bunga 2% untuk setiap bulannya yaitu sebesar  $Rp.350.000.000,- \times 2/100 = Rp.7.000.000,-$  (tujuh juta rupiah) kepada Penggugat d.r./Terlawan I d.k. setiap bulannya terhitung sejak gugatan didaftarkan hingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan sempurna ;-----
- Menghukum Tergugat d.r./Pelawan d.k. berikut setiap orang yang menggantungkan hak kepadanya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan objek perkara kepada Penggugat d.r./Terlawan I d.k. dalam keadaan baik dan kosong sejak perkara ini telah diputus oleh Pengadilan ;-----
- Menghukum Tergugat d.r./Pelawan d.k. untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan sempurna ;-----
- Menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorrad) meskipun Tergugat d.r. ataupun pihak lain mengajukan gugatan, perlawanan, banding maupun kasasi;—

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI-----**

- Menghukum Pelawan d.k. dan Tergugat d.r. untuk membayar

seluruh /

**Hal 18 dari 35 Hal Putusan**  
**No.20/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr.**



biaya yang timbul dalam perkara ini; Menimbang, bahwa terhadap gugatan  
perlawanan pelawan, pihak

Terlawan II telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:-----

**I. DALAM POKOK PERKARA-----**

1. Bahwa Terlawan II dengan ini mengajukan Jawaban dalam Pokok  
Perkara

sebagai berikut:-----

2. Bahwa setelah Terlawan II pelajari dengan seksama dalil-dalil  
Perlawanan

dari Pelawan, maka pada dasarnya Pelawan mengajukan perlawanan  
terhadap Penetapan Eksekusi No.29/EKS/2014/PN.JKT.UT. tanggal 17  
Desember 2014 dengan alasan bahwa Pelawan keberatan terhadap nilai  
limit lelang yang mana menurut Pelawan terlalu rendah ;-----

3. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang  
dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan  
II;-----

4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai  
fakta-fakta

hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat  
disangkal lagi, akan Terlawan II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya  
sebagai berikut:-----

5. Bahwa Pelawan bersama dengan Ny. HAJJAH FATMAWATI adalah  
debitur

Terlawan II yang mendapat fasilitas kredit dengan plafon terakhir sebesar  
Rp.350.000.000,-berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No.85  
tanggal 29 Agustus 2005 yang dibuat dihadapan Notaris HASIHOLAN SI  
AG IAN, SH. Notaris di Jakarta, sebagaimana telah diubah terakhir kali  
melalui Akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 124 Tanggal 30  
September 2009 yang dibuat dihadapan Notaris HASIHOLAN SIAGIAN,  
SH. Notaris di Jakarta ;-----

6. Bahwa didalam Perjanjian Kredit dinyatakan bahwa debitur wajib  
melakukan pembayaran atas seluruh kewajiban-kewajibannya secara tepat  
waktu, dan apabila terjadi keterlambatan pembayaran bunga atau  
penurunan maksimum kredit pokok, maka hal tersebut menimbulkan  
tunggakan pokok, bunga, dan denda bagi kredit debitur;-----

7. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit tersebut, Pelawan telah  
menjaminkan sebagai agunan diantaranya adalah SHM No.560/Cilincing  
dahulu an. Haji Nurdin Gandong (in casu Pelawan), selanjutnya disebut



OBJEK SENGKETA ;-----

8. Bahwa Objek Sengketa telah diikat secara Hak Tanggungan melalui Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 4450/2005 tanggal 14 September 2005 dan SHT No.3831/2006 tanggal 25 September 2006, keduanya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara, dimar

ra  
ia  
/



9.

didalam kedua akta pengikatan Objek Sengketa tersebut, Terlawan II adalah berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I

10.-----B

ahwa dengan diikatnya Objek Sengketa membawa akibat hukum apabila ternyata Pelawan tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, atau dengan kata lain tidak dapat melakukan pembayaran hutang/kewajiban-kewajiban kreditnya tepat waktu, maka agunan tersebut dapat dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang Pelawan tersebut;-----

11. Bahwa ternyata dalam perjalanannya, Pelawan tidak melakukan pembayaran kewajiban sebagaimana mestinya sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit dari pemberian fasilitas kredit yang telah dinikmati oleh Pelawan tersebut (Pelawan/Debitur wanprestasi), yang mana wanprestasi tersebut diakui oleh Pelawan (vide. Posita Pelawan halaman 2 angka 3 dan 4 dalam Surat Perlawanan tanggal 16 Januari 2015), sehingga berdasarkan Pasal 164 jo Pasal 174 Herzien Inlandsch Reglement (HIR), maka pengakuan tersebut adalah bukti yang sempurna

terkait wanprestasi Pelawan ;-----

Perlu Terlawan II tegaskan kembali bahwa dengan menunggaknya/tidak terbayarnya kredit dari Pelawan tersebut sangatlah merugikan Terlawan II sebagai lembaga intermediary ;-----

**TERLAWAN II TELAH MENPERINGATKAN/MEMBERITAHUKAN SERTA MEMBERIKAN KESEMPATAN KEPADA PELAWAN UNTUK MENYELESAIKAN PERMASALAHAN KREDITNYA SENDIRI;-----**

12. Bahwa didalam Positanya, Pelawan mendalilkan bahwa seolah-olah Terlawan II tidak pernah memperingatkan, memberitahukan, atau memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan sendiri tunggakan kewajibannya, bahwa dalil yang demikian tersebut adalah dalil yang keliru dan mengada-ada ;-----

13. Bahwa dikarenakan perbuatan Pelawan yang tidak melakukan pembayaran hutang/kewajiban-kewajiban kredit tersebut sehingga menyebabkan kredit Pelawan menunggak, maka sebagai itikad baik dan dalam rangka mengingatkan debiturnya tersebut, Terlawan II telah memberikan peringatan-peringatan sebagai berikut:-----

a) Surat Peringatan I No.B.1520/KC-V/PMK/05/09 tgl.20 Mei 2009 ;-----

b) Surat Peringatan I No.B.5233/KC-V/ADK/08/2012 tgl.28 Agustus 2012 ;



c) Surat Peringatan II No.B.5474/KC-V/ADK/09/2012 tgl.05 Septemb

er  
/





d) Surat Peringatan III No.B.5570/KC-VI/ADK/09/2012 tgl.07 September

**2012 ;2012 ;**

14. Bahwa pada intinya surat-surat peringatan tersebut meminta Pelawan

segara memenuhi/melakukan kewajibannya baik kewajiban pokok maupun kewajiban bunga pada Terlawan II, akan tetapi hak tersebut tidak pernah mendapat tanggapan positif dari debitur;-----

15. Bahwa sebagaimana ternyata dalam tanggal surat-surat Peringatan a quo, Terlawan II telah memberikan waktu yang sangat lama kepada Pelawan untuk bisa mencari jalan keluar sendiri terhadap permasalahan pembayaran kreditnya, baik itu mencari pembeli agunan sendiri, menjual agunan dibawah tangan, dsb ;-----

Namun sampai Objek Sengketa akan dilakukan lelang tetap tidak ada kejelasan jalan keluar dari Pelawan serta realisasinya ;-----

16. Bahwa bahkan Terlawan II juga dengan itikad baik telah memberikan

kesempatan kepada Pelawan dengan melakukan restrukturisasi kredit pada tahun 2009, namun demikian Pelawan kembali melakukan wanprestasi dalam melakukan pembayaran kewajiban-kewajiban kreditnya;-----

17.-----B  
ahwa dikarenakan hal-hal berikut:-----

a) Terlawan II telah memberikan peringatan serta kesempatan dan waktu yang lama bagi Pelawan untuk menyelesaikan tunggakannya sendiri

b) Terlawan II telah memberikan keringanan (restrukturisasi) kredit bagi Pelawan ;-----

c) Tunggakan kredit Pelawan merupakan kerugian bagi Terlawan II dan masyarakat secara umum ;-----

Dengan demikian, dalil dari Pelawan yang menyatakan seolah-olah Terlawan II tidak pernah memperingatkan, memberitahukan, atau memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan sendiri tunggakan kewajiban kreditnya adalah dalil yang keliru dan mengada-ada, dan sangatlah beralasan hukum bagi Terlawan II untuk melakukan parate eksekusi terhadap Objek Sengketa ;-----

**LELANG OBJEK SENGKETA TELAH DILAKUKAN SESUAI KETENTUAN—**

**Hal 23 dari 35 Hal**  
**PutusanNo.20/Pdt.Plw/2015/PN.**

**Ikt. Utr**



Bahwa oleh karena Debitur (i.c Pelawan) telah melakukan wanprestasi, maka dikarenakan Objek Sengketa telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara sempurna, maka berdasarkan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Terlawan II selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat I diberikan hak untuk menjual objek He

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

18. Bahwa lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaltan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), juncto janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (beding van eigenmatische verkoop) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dari Sertipikat Hak Tanggungan atas Objek Sengketa ;-----
19. Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka berdasarkan ketentuan Undang-undang, Terlawan II diberikan hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur melakukan cidera janji (wanprestasi);-----
20. Bahwa lelang parate eksekusi Objek Sengketa telah dilakukan empat kali yaitu sebagai berikut:-----
- a) Lelang I tanggal 07 November 2012 dengan hasil tidak ada penawaran (vide. Salinan Risalah Lelang Nomor 394/2012 tgl.07 November 2012);
  - b) Lelang II tanggal 31 Januari 2013 dengan hasil tidak ada penawaran (vide. Salinan Risalah Lelang Nomor 032/2013 tgl.31 Januari 2013);—
  - c) Lelang III tanggal 01 Mei 2013 dengan hasil tidak ada penawaran (vide. Salinan Risalah Lelang Nomor 164/2013 tgl.1 Mei 2013);-----
  - d) Lelang IV tanggal 30 Juli 2013 dengan hasil laku terjual kepada Terlawan I (vide. Salinan Risalah Lelang Nomor 247/2013 tgl.30 Juli 2013);-----

**PENETAPAN NILAI LIMIT OBJEK SENGKETA TELAH DILAKUKAN SESUAI KETENTUAN-----**

21. Bahwa berdasarkan Pasal 1 butir (26) jo Pasal 36 ayat (1) huruf (b) jo Pasal 36 ayat (3) Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk



Pelaksanaan Lelang, maka Terlawan II berhak untuk menentukan nilai limit penjualan lelang umum dari Objek Sengketa a quo ;-----

22. Bahwa penilaian Objek Sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dengan menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, oleh karena itu dalil Pelawan yang menyebutkan bahwa harga nilai limit dari Objek Sengketa adalah terlalu rendah merupakan dalil yang keliru tidak berdasar;-----

dan



23. Bahwa Pelawan mendalilkan bahwa total harga tanah dan bangunan Objek Sengketa adalah sebesar Rp. 1.743.500.000,-(satu milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) (vide. Posita Pelawan halaman 3

angka 8 Surat Perlawanan pelawan tanggal 16 Januari 2015);-----

Atas dasar apa Pelawan menetapkan harga tanah dan bangunan Objek Sengketa sebesar itu ? pada hal setelah diberikan waktu yang lama semenjak surat peringatan terakhir (Surat Peringatan III No.B.5570/KC-V/ADK/09/2012 tgl.07 September 2012) sampai dengan Objek Sengketa laku terjual melalui lelang Pelawan tetap tidak dapat menjual sendiri Objek Sengketa karena kemungkinan harga yang ditawarkan sangat tinggi;-----

24. Bahwa selain itu, perlu Terlawan II sampaikan bahwa Objek Sengketa baru laku terjual kepada Terlawan I setelah 4 kali dilakukan lelang dengan harga

pembelian sebesar Rp.461.500.000,-;-----

Apabila memang benar bahwa harga tanah riil adalah sebagaimana yang Pelawan dalilkan dan penetapan nilai limit adalah terlalu murah, tentu saja logikanya seharusnya Objek Sengketa langsung laku terjual pada saat lelang pertama, nyatanya tidak ;-----

25.-----B

ahwa dengan demikian, dengan mengingat hal-hal berikut:-----

a) Penilaian telah dilakukan oleh Terlawan II menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan ;-----

b) Objek Sengketa baru laku terjual pada lelang ke empat (awalnya tidak laku);-----

Dengan demikian dalil Pelawan yang menyatakan bahwa nilai limit Objek Sengketa terlalu rendah adalah tidak benar;-----

**PELAWAN HARUS MENGOSONGKAN OBJEK SENGKETA YANG TELAH LAKU TERJUAL-----**

26. Bahwa berdasarkan Pasal 200 ayat (11) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) jo SEMA No.4 Tahun 2014 beserta lampirannya, maka bagi seseorang yang barangnya telah dijual itu enggan meninggalkan barang yang tetap itu, eksekusi Pengosongan dapat langsung diajukan ke Pengadilan Negeri dengan mengajukan sebuah permohonan tanpa melalui gugatan ;

27. Bahwa selain itu, sesuai dengan Akta Pembebanan Hak



Tanggungan yang melekat pada kedua Sertipikat Hak Tanggungan dari Objek Sengketa, pada pasal 2 butir ke sepuluh diatur janji dari Pelawan untuk segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obje

**Disclaimer**

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



28. Sengketa; Bahwa dengan demikian, wajar dan berdasar hukum bahwa Pelawan agar

segera mengosongkan Objek Sengketa dimaksud ;-----

29. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:-----

a) harus ada perbuatan ;-----

b) Perbuatan itu harus melawan hukum ;-----

c) ada kerugian ;-----

d) ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian ;-----

e) ada kesalahan (schuld);-----

30. Bahwa namun demikian ternyata tidak satupun dalil-dalil yang Pelawan ajukan khususnya terhadap Terlawan II yang memuat unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karena apa yang dilakukan Terlawan II adalah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;-----

31. Bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR menyatakan : "Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu " ;-----

32. Bahwa sehubungan dengan dalil jawaban dan fakta-fakta tersebut diatas serta mengingat posita perlawanan Pelawan yang tidak berdasar, maka sudah selayaknya seluruh petitum perlawanan Pelawan harus ditolak dan tidak dikabulkan ;-----

Maka : Berdasarkan Jawaban Terlawan II diatas, mohon dengan segala hormat kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :-

I. DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Menolak seluruh perlawanan Pelawan atau menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima ;-----

2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini;-----

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan pihak Turut Terlawan telah mengajukan Jawaban sebagai berikut



**A. DALAM EKSEPSI-----**

Eksepsi Non Persona Standi In Judicio :-----

Bahwa penyebutan person pada gugatan aquo tidak tepat, dimana gugatan ditujukan kepada KPKNL tanpa mengaitkan dengan instansi atasannya. Seharusnya Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DKI Jakarta cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I;-----

**B. DALAM POKOK PERKARA-----**

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dimasukkan dalam pokok perkara ini dan Turut Terlawan dengan tegas menolak gugatan dari Terlawan, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya ;  
-----

2. Bahwa obyek gugatan adalah jaminan kebendaan seperti yang tertera di dalam Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan II, yang antara  
lain adalah:-----

Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No.560/Cilincing, seluas 401 m2, atas nama Haji Nurdin Gandong, yang terletak di Jalan Pedongkelan No.1 A Rt.001 Rw.009 Kel. Cilincing, Kec.

Cilincing, Jakarta Utara ;-----

(selanjutnya disebut sebagai "obyek sengketa");-----

3. Bahwa obyek sengketa dimaksud telah dieksekusi melalui lelang sesuai

dengan Risalah Lelang No.247/2013 tanggal 30 Juli 2013 dan terjual Laku kepada Juty Jusuf;-----

4. Bahwa obyek sengketa dieksekusi melalui Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 yang menyebutkan " 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 ";-----

Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek sengketa atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dengan perantaraan Turut Terlawan ;-----





5. Bahwa Terlawan II telah meminta kepada Turut Terlawan untuk melaksanakan eksekusi lelang atas obyek sengketa melalui surat permohonan lelang NO.B.3681/KC-V/ADK/06/2013 tanggal 21 Juni 20

13/

7/



6.

perihal Permohonan Lelang atas Hak Tanggungan dan Permohonan Pengantar SKT;-----

7. Bahwa dalam permohonannya tersebut di atas, Terlawan II telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagai berikut:—

a. Harga Limit Lelang sesuai lampiran surat No. B.3681/KC-

V/ADK/06/2013 tanggal 21 Juni 2013 ;-----

b. Surat Keterangan tanggal 21 Juni 2013 perihal perincian hutang

Nurdin Gandong ;-----

c. Surat Pernyataan tanggal 21 Juni 2013 ;-----

d. Copy:-----

- Perjanjian Kredit Modal Kerja No.85 tanggal 29 Agustus 2005 ;-----

- Perjanjian Perpanjangan dan Tambahan Kredit Modal Kerja No.25 tanggal 6 September 2006 ;-----

- Perjanjian Perpanjangan Kredit Modal Kerja No.60 tanggal 28 Agustus 2007;-----

- Perjanjian Perpanjangan Kredit Modal Kerja No.89 tanggal 28 Agustus 2008 ;-----

- Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 124 tanggal 30 September 2009

e. Copy APHT No. 168/2005 tanggal 5 September 2005 dan APHT No. 180/2006 tanggal 13 September 2006 ;-----

f. Copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 4450/2005 tanggal 14 September 2005 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II No.3831/2006 tanggal 25 September 2006 ;-----

g. Copy SHM No.560/Cilincing ;-----

h. Copy Surat Peringatan I, II, III;-----

8. Bahwa dengan adanya surat permohonan lelang dari Terlawan II dan telah dilengkapinya seluruh persyaratan formil pelaksanaan lelang, maka Turut Terlawan menetapkan pelaksanaan lelang ;-----

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa Turut Terlawan tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang ;-----

9. Bahwa Pelawan di dalam Positanya menyatakan bahwa Turut Terlawan



menjual objek sengketa dibawah harga jual yang wajar. Terkait deng. —  
hal ini bukan merupakan wewenang Turut Terlawan ;

Hal ini sesuai dengan Pasal 35 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa Penetapan Nilai Limit menjadi tanggungjawab Penjual/Pemilik Barang ;-----

10. Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 41 dan 42 Peraturan Menteri

Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang aquo telah diumumkan melalui selebaran pada tanggal 1 Juli 2013 sebagai pengumuman pertama dan pada surat kabar Harian Terbit yang terbit di Jakarta pada tanggal 16 Juli 2013 sebagai pengumuman lelang kedua ;-----

11. Bahwa Pejabat Lelang yang ditunjuk untuk melaksanakan lelang aquo telah mendapatkan Surat Tugas dengan No.ST-620/WKN.07/KNL.01/2013 tanggal 22 Juli 2013 untuk melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa ;-----

Dengan demikian, tindakan Pejabat Lelang adalah benar dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I, yang menyebutkan : “ Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat melaksanakan tugas setelah ada penunjukan dari Kepala Kantor”;-----

12. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan tersebut

di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan lelang ini sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu : Reglement Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatblad 1908 : 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941 : 3 Jis Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I;-----

13. Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa “ LELANG YANG TELAH



DILAKSANAKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU  
ADALAH SAH DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN “;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Terlawan memohon kepada  
Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan  
dengan amar sebagai berikut:-----

A. Dalam Eksepsi:-----

- Menerima eksepsi Turut Terlawan ;



- Menyatakan gugatan Non Persona Standi In Judicio ;-----
- Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;-----

**B. Dalam Pokok Perkara-----**

Menolak gugatan Pelawan seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;-----

3. Menyatakan pelaksanaan lelang sebagaimana yang tertuang dalam Risalah Lelang No.247/2013 tanggal 30 Juli 2013 adalah sah dan berkekuatan hukum, sehingga tidak dapat dibatalkan ;-----
4. Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Terlawan I, Terlawan II, dan Turut Terlawan tersebut, pihak Pelawan telah mengajukan Replik bertanggal 12 Nopember 2015 dan terhadap Replik tersebut, pihak Terlawan I, Terlawan II serta Turut Terlawan telah mengajukan Duplik bertanggal 19 Nopember 2015 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;-----

Menimbang, bahwa dari gugatan perlawanan Pelawan dan jawab-menjawab, ternyata apa yang didalilkan oleh Pelawan telah dibantah oleh pihak Terlawan I dan Terlawan II serta Turut Terlawan oleh karenanya kepada para pihak dibebani untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan perlawanan dan bantahannya masing-masing ;-----

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatan perlawanannya, pihak Pelawan telah mengajukan bukti surat dipersidangan berupa :-----

1. Foto copy No.29/Eks/2014/PN.Jkt.Ut. tentang Eksekusi yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 17 Desember 2014, selanjutnya diberi tanda (P.1);-----
2. Foto copy Akta jual beli No.592/2005 antara Nyonya Mardiah dan Haji Nurdin Gandong tertanggal 9 Agustus 2005, diberi tanda (P.2) ;-----
3. Foto copy Surat Penawaran Putusan kredit ( Offering Letter ) No.B.2516 KCA//ADK/08/2008, tertanggal 27 Agustus 2008 (bukti P.3) ;-----
4. Foto copy Surat dari Bank Rakyat Indonesia Cabang Jakarta Krekot kepada Nurdin Gandong No.B.1932-V/KC/ADK/08/2006, perihal surat penawaran Putusan kredit (SPPK), tanggal 29 Agustus 2006, dibrei tanda dengan P.4 ;
5. Foto copy Rekening Koran nomor 026101500184154 atas nama Nurdin



Gandong per 31 Agustus 2006, diberi tanda dengan P.5 ;



6. Foto copy Rekening Koran nomor 026101500184154 atas nama Nurdin Gandong per 31 Januari 2009, diberi tanda dengan P.6 ;-----
  7. Foto copy Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kanca Jakarta Krekot kepada Nurdin Gandong No.B.5233/KC-V/ADK/08/2012 perihal surat peringatan I tanggal 28 Agustus 2012 diberi tanda dengan P.7 ;
  8. Foto copy Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kanca Jakarta Krekot kepada Nurdin Gandong No.B.5474/KC-V/ADK/09/2012 perihal surat peringatan II tanggal 05 September 2012 diberi tanda dengan P.8.;-----
  9. Foto copy Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kanca Jakarta Krekot kepada Nurdin Gandong No.B.5570/KC-V/ADK/09/2012 perihal surat peringatan III tanggal 07 September 2012 diberi tanda dengan P.9.;-----
  10. Foto copy Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia ( Persero ) Tbk Kanca Jakarta Krekot kepada Nurdin Gandong No.B.3922/KC-V/ADK/07/2013 perihal Pemberitahuan lelang dan permintaan mengosongkan objek lelang tanggal 02 Juli 2013, diberi tanda dengan P.10.;-----
  11. Foto copy Resi Pembayaran SPPT beserta lampirannya berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2014 dan 2015 ;-----
- Bahwa bukti-bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan kecuali bukti P.1, P.2, P.4, P.5, P.6, P.10;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Terlawan I juga telah mengajukan bukti surat berupa:-----

1. Foto copy Kutipan Risalah lelang No.247/2013, diberi tanda dengan T.I-1 ;
2. Foto copy Pembayaran Objek lelang No.128/KW/VIII/2013, diberi tanda dengan T.I-2 ;-----
3. Foto copy Sertifikat hak Milik No.560 ( Cilincing ) atas nama Juty Jusuf, SE, diberi tanda dengan T.I-3 ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Terlawan II juga telah mengajukan bukti surat berupa:-----

1. Foto copy Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No.85 tanggal 29 Agustus 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Hasiholan Siagian, SH Notaris di Jakarta, telah diberi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya





dipersidangan di beri tanda dengan T.II -1 ;-----

2. Foto copy Akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 124 tanggal 30 September 2009 yang dibuat di hadapan Notaris Hasiholan Siagian, SH. Notaris di Jakarta, telah diberi materai secukupnya dan telah dengan aslinya dipersidangan di beri tanda dengan T.II - 2 ; —

ikan  
/



3.

4. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.560/Cilincing dahulu an. Haji Nurdin Gandong, tidak ada aslinya di beri tanda dengan T.II - 3;-----
5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.4450/2005 tanggal 14 September 2005 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara, tidak ada aslinya di beri tanda dengan T.II - 4 ;-----
6. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.3831/2006 tanggal 25 September 2006 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara ; tidak ada aslinya di beri tanda dengan T.II - 5;-----
7. Foto copy Surat Peringatan I dari PT Bank BRI ( Persero ) Tbk Kantor Cabang Jakarta Krekot No. B.1520/KC-V/PMK/05/09 tanggal 20 Mei 2009 telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda dengan T.II - 6 ;-----
8. Foto copy Surat Peringatan I dari PT Bank BRI ( Persero ) Tbk Kantor Cabang Jakarta Krekot No. B.5233/KC-V/ADK/08/2012 tanggal 28 Agustus 2012 telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda dengan T.II -7 ;-----
9. Foto copy Surat Peringatan II dari PT Bank BRI ( Persero ) Tbk Kantor Cabang Jakarta Krekot No. B.5474/KC-V/ADK/09/2012 tanggal 05 September 2012 telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda dengan T.II - 8 ;
10. Foto copy Surat Peringatan III dari PT Bank BRI ( Persero ) Tbk Kantor Cabang Jakarta Krekot No. B.5570/KC-V/ADK/09/2012 tanggal 07 September 2012 telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda dengan T.II - 9 ;-----
11. Foto copy Laporan Penilaian Jaminan ( untuk tanah yang ada bangunannya atau untuk bangunan yang beridiri diatas tanah orang, telah disesuaikan dengan aslinya di beri tanda dengan T.II -10;-----
12. Foto copy Laporan kunjungan Nasabah, telah diberi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan di beri tanda denngan T.II - 11 ;-----
- 12 Foto copy Risalah Lelang Nomor 394/2012 tanggal 07 -11- 2012, telah diberi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan di beri tanda dengan T.II -12 ;-----
14. Foto copy Risalah Lelang Nomor 032/2013 tanggal 31 -01- 2013, telah diberi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan di beri tanda dengan T.II -13 ;-----



15. Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor 164/2013 tanggal 1 Mei 2013 telah



diberi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan  
dipersidangan di beri tanda dengan T.II -14 ;

aslinya

16. Foto copy Kutipan Risalah Lelang Nomor 247/2013 tanggal 30 Juli  
2013

tidak ditunjukkan aslinya dipersidangan di beri tanda dengan T.II

-15 ;-----

17. Foto copy Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia ( Persero ) Tbk Kanca  
Jakarta Krekot kepada Nurdin Gandong No.B.3922/KC-V/ADK/07/2013 perihal  
Pemberitahuan lelang dan permintaan mengosongkan objek lelang tanggal 02  
Juli 2013, tidak ada aslinya diberi tanda dengan T.II -16 ;-----

18. Foto copy Pengumuman di Koran Harian Terbit edisi hari Selasa tanggal 16  
Juli 2013, telah dibeai meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan  
aslinya diberi tanda dengan T.II -17 ;-----

19. Foto copy Print out Rekening Koran Pelawan Posisi terakhir bulan Agustus  
2013 telah diberi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya  
diberi tanda dengan T.II -18;-----

20. Foto copy Invoice Succes Fee Lelang dari PT Duta Balai Lelang telah diberi  
meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda dengan  
T.II -19 ;-----

21. Foto copy Surat nomor B.137/KC-V/ADK/01/2015 tanggal 12 Januari 2015  
telah diberi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya diberi  
tanda dengan T.II - 20;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Terlawan telah pula mengajukan  
bukti surat berupa :-----

1. Foto copy Risalah Lelang No.247/2013, tertanggal 30 Juli 2013, diberi tanda  
dengan TT-1;-----

2. Foto copy Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang  
No.S.1243/WKN.7/KNL.01/2013, diberi tanda dengan TT-2 ;-----

3. Foto copy Surat tugas Nomor ST-620/WKN.07/KNL.01/2013 kepada Dwi  
Nugrohandhini dan Hendra Fridolin ASS tertanggal 22 Juli 2013, diberi tanda  
dengan TT-3;-----

4. Foto copy Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia ( Persero) Tbk Kanca Jakarta  
Krekot kepada Kepala KPKNL Jakarta I No.B.3681/KC-V/SDK/06/2013 , perihal  
Permohonan Lelang Ulang atas hak Tanggungan dan Permohonan Pengantar  
SKT tertanggal 21 Juni 2013, diberi tanda dengan TT-4;-----

5. Foto copy Surat Pernyataan dari I Wayan Nasta ( Pimpinan cabang PT Bank  
Rakyat Indonesia ( Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Krekot tertanggal 21  
Juni 2013, diberi tanda dengan TT-5;-----



6. Foto copy Surat Keterangan dari I wayan Nasta ( Pimpinan cabang PT  
Bank Rakyat Indonesia ( Persero ) Tbk Kantor Cabang Jakarta Krekot  
tertanggal  
Juni 2013, diberi tanda dengan TT-6;

121  
A  
B



7. Foto copy Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia ( Persero ) Tbk Kanca Jakarta Krekot kepada Nurdin Gandong No.B.5233/KC-V/ADK/08/2012 perihal surat peringatan I tanggal 28 Agustus 2012 diberi tanda dengan TT- 7;
8. Foto copy Surat Kuasa dari I Wayan nasta kepada Heryanto tambunan tertanggal 21 Juni 2013, diberi tanda dengan TT-8;-----
9. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran tanah No. 91/SKPT/2013 tertanggal 16 April 2013, diberi tanda dengan TT-9 ;-----
10. Foto copy Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia ( Persero ) Tbk Kanca Jakarta Krekot kepada Nurdin Gandong No.B.3922/KC-V/ADK/07/2013 perihal Pemberitahuan lelang dan permintaan mengosongkan objek lelang tanggal 02 Juli 2013, diberi tanda dengan TT-10 ;-----
- H. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi hak Tanggungan tanggal 01 Juli 2013, diberi tanda dengan TT-11;-----
13. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi hak Tanggungan tanggal 16 Juli 2013, diberi tanda dengan TT-12;-----
- Bahwa bukti-bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan kecuali bukti TT-7 yang tidak ada aslinya ;-----

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, dipersidangan pihak Pelawan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut: 1. Eries Sandy Purnomo 2. Sabtu Rahayantel dimana masing-masing saksi telah disumpah menurut agamanya dan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:-----

- I. Saksi ERIES SANDY PURNOMO-----
- Bahwa saksi adalah tetangga Nurdin Gandong lebih kurang sudah 5 (lima) tahun tetapi tidak ada hubungan keluarga dengan Nurdin Gandong ;-----
  - Bahwa saksi tahu persis letak rumah Nurdin Gandong ;-----
  - Bahwa setahu saksi harga tanah di daerah rumah saksi harganya kira-kira Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) per meter itu yang didepan, kalau yang di dalam harganya Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per meter, harga PBB nya saksi lupa dan tanah Nurdin Gandong luasnya kira-kira 400 meter;-----
  - Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah Nurdin Gandong ada sengketa, sampai ada lelang saksi juga tidak tahu ;-----
  - Bahwa ada yang jual tanah disitu tahun 2014 harganya Rp.3.500.000,-  
(tiga juta lima ratus ribu rupiah) per meter;



2. Saksi SABTU RAHAYANTEL-----

- Bahwa saksi adalah tetangga sebeiah rumah kira-kira 200 meter jaraknya dari rumah saksi;-----
- Bahwa saksi tinggal disitu sejak tahun 1979 ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Nurdin Gandong menjaminkan rumahnya ke Bank;-----
- Bahwa saksi tahu NJOP rumah Nurdin Gandong lebih tinggi dari NJOP rumah saksi;-----
- Bahwa setahu saksi rumah Nurdin Gandong sekarang masih di tempatnya;

Menimbang, bahwa seiain bukti surat-surat dan saksi-saksi tersebut di atas, dipersidangan para pihak tidak mengajukan pembuktian iagi, hanya para pihak mengajukan Kesimpulan pada persidangan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi ke persidangan dan mohon putusan ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;-----

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas ;-----

**DALAM EKSEPSI:-----**

Menimbang, bahwa dalam Jawaban terhadap gugatan perlawanan Pelawan, Terlawan I serta Turut Terlawan telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:-----  
Eksepsi Terlawan I-----

1. Eksepsi tentang Error in Persona-----

- Bahwa tidak tepat Pelawan menarik Terlawan I sebagai pihak dalam perkara aquo, sehingga gugatan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;-----

2. Eksepsi tentang gugatan kabur-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi dari Terlawan I poin 1 ini Majelis mempertimbangkan bahwa Majelis berpendapat bahwa adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa yang akan digugat dalam surat gugatannya, dan karena dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat, maka Tergugatlati





yang ditarik sebagai pihak, menurut hemat Majelis hal itu masih memerlukan pembuktian dalam perkara pokoknya, sehingga tidak dapat dipertimbangkan dalam kerangka eksepsi ini;-----

Menimbang, bahwa terhadap da'il eksepsi point 2 Majelis mempertimbangkan bahwa setelah Majelis mempelajari perlawanan Pelawan Majelis berpendapat perlawanan tersebut sudah cukup jelas dan mudah dipahami dengan pemaparan da'il dan dasar hukum, tetapi apakah da'il dan dasar hukum tersebut benar ataukah tidak, masih harus diuji dalam pembuktian pokok perkara;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Eksepsi dari Terlawan I tidak beralasan dan haruslah ditolak ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Turut Terlawan Majelis mempertimbangkan bahwa tidak ada relevansinya harus menggugat atasannya dari Turut Terlawan karena kewenangan sudah melekat secara atributif pada Turut Terlawan sehingga tidak ada urgensinya menarik Instansi atasannya dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Eksepsi dari Turut Terlawan tidak beralasan dan haruslah ditolak ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan- pertimbangan tersebut, maka Eksepsi dari pihak Terlawan I dan Turut Terlawan haruslah ditolak seluruhnya ;-----

**DALAM POKOK PERKARA :-----**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan tersebut, telah diajukan Jawaban oleh Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan dan terhadap Jawaban tersebut telah diajukan Replik oleh Pelawan, dan terhadap Replik tersebut telah pula diajukan Duplik oleh Terlawan I dan Terlawan II dan Turut Terlawan, demikian juga telah diajukan bukti-bukti surat oleh kedua belah pihak dan saksi dari Pelawan di persidangan sebagaimana diuraikan dalam duduknya perkara di atas ;-----

Menimbang, bahwa dari perlawanan Pelawan, Jawaban Terlawan I , Terlawan II dan Turut Terlawan, Replik dan Duplik, serta pembuktian yang diajukan para pihak tersebut, dapatlah disimpulkan bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah pihak Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi No.29/Eks/2014/PN.Jkt.Ut. tanggal 17 Desember 2014 dengan alasan bahwa Pelawan keberatan terhadap harga limit lelang yarr



mana menurut Pelawan terialu rendah ;



Menimbang, bahwa tuntutan pokok gugatan perlawanan Pelawan ini adalah agar menyatakan membatalkan Penetapan eksekusi yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 29/ Eks/2014/PN.Jkt.Ut tanggal 17 Desember 2014 terhadap objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang berada di atasnya, dengan SHM No.560/Cilincing seluas 401 M2, yang terletak di Jl. Pedongkelan No.1A Rt.001/Rw.009 Kel.Cilincing, Kec. Cilincing, Jakarta Utara;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan da'il gugatan periawannya, pihak Pelawan telah mengajukan bukti surat yang mendukungnya, yakni bukti surat tanda P-1 sampai dengan P-11 serta saksi 2 (dua) orang, sedangkan pihak Terlawan I mengajukan bukti surat tanda T.I-1 sampai dengan T.I-3, Terlawan II mengajukan bukti surat berupa T.II-1 sampai dengan T.II - 20, Turut Terlawan mengajukan bukti surat tanda TT. 1 -TT. 12 ;-----

Menimbang, bahwa Pelawan telah mendalilkan bahwa Pelawan sebagai debitur Bank BRI Kantor Cabang Jakarta Krekot mendapat pinjaman sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);-----

Menimbang, bahwa dari bukti surat tanda P.3 yang berupa surat penawaran putusan kredit dari Turut Terlawan, dimana Pelawan mendapatkan fasilitas kredit dengan plafon sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah ) dengan agunan tanah /bangunan SHM No.560/ Cilincing an. Nurdin Gandong di Jl. Pedongkelan No. 1 A Rt. 001 Rw. 09 Kel.Cilincing, Kec. Cilincing, Jakarta Utara ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa karena usaha Pelawan yang dibiayai dari pinjaman tersebut bangkrut maka Pelawan tidak sanggup membayar cicilan hutang terhitung sejak tahun 2010 dan Pelawan meminta kepada Terlawan II supaya memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan pinjaman tersebut, namun terhadap permintaan Pelawan tersebut tidak ada tanggapan dari Terlawan II dan tiba-tiba pada Juli 2013 Pelawan di beritahu oleh Terlawan II bahwa tanah milik Pelawan akan di lelang ;

Menimbang, bahwa dari bukti P.7 dan P.8 dan P.9 yang berupa Surat Peringatan I, II dan Peringatan ke III membuktikan bahwa Pelawan telah lalai dari kewajibannya membayar hutang kepada Turut Terlawan sehingga Turut Terlawan memberikan surat peringatan kepada Pelawan sebanyak 3 (tiga) kali;

Menimbang, bahwa mencermati surat peringatan dari Turut Terlawan ( vide bukti P.7, P.8, P.9 yang memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan pembayaran tunggakan atas kreditnya, dan didalam surat peringatan tersebut apabila Pelawan tidak menyelesaikan tunggakan pokok da

**Hal 46 dari 35 Hal Putusan  
No.20/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr.**



bunga tidak diselesaikan sampai dengan peringatan berikutnya, maka BRI sebagai pemegang Hak Tanggungan akan melaksanakan Eksekusi hak Tanggungan atas agunan kredit melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang setempat;-----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan tersebut dapat disimpulkan bahwa Peringatan dari BRI ( Terlawan II ) sebanyak 3 kali tidak diindahkan oleh Pelawan dalam arti Terlawan II telah memberikan peluang kepada Pelawan sehingga Terlawan II (BRI) sesuai dengan UU hak Tanggungan di beri hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dengan bantuan KPKNL dan Balai Lelang serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji;-----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan tidak ada satupun bukti yang menunjukkan bahwa Pelawan telah menyelesaikan pembayaran tunggakan kreditnya, sehingga dalil perlawanan Pelawan yang menyatakan bahwa Pelawan telah meminta kepada Terlawan II supaya memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan pinjaman tersebut tidak terbukti;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan mendalilkan bahwa Terlawan II bersama Turut Telawan telah menjual tanah dan bangunan objek hak tanggungan yang merupakan milik Pelawan dibawah harga yang wajar, hasil penjualan lelang itu merugikan Pelawan karena dijual di bawah harga yang tidak wajar, tidak layak dan tidak sesuai dengan rasa keadilan ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Pelawan yaitu saksi Eries Sandi Purnama yang pada pokoknya menerangkan bahwa setahu saksi harga tanah didaerah rumah saksi lebih kurang Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) per meter itu untuk bahagian depan , sedangkan bahagian belakang harganya Rp.3.500.000,-(tiga juta lima ratus ribu rupiah) per meter. Bahwa mengenai NJOP saksi tidak mengetahuinya , Bahwa saksi Rahayantel yang pada pokoknya menerangkan bahwa NJOP rumah Pelawan lebih tinggi dari NJOP rumah saksi , , para saksi tidak mengetahui berapa nilai jual objek pajak yang berlaku saat dilakukan lelang objek sengketa tersebut , bahwa saksi juga menerangkan bahwa harga tanah disekitar objek sengketa berdasarkan perkiraan saja ;-----

Menimbang, bahwa dari saksi-saksi yang diajukan oleh Pelawan yang keseluruhannya tidak tahu pasti berapa harga pasaran yang berlaku disekitar lokasi objek sengketa, dan lagi pula menurut Majelis para saksi bukanlah orana



yang berkompeten untuk melakukan penilaian atas objek sengketa ;Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa dalil Pelawan yang menyatakan bahwa nilai limit objek sengketa terlalu rendah tidak terbukti;-----

Menimbang, bahwa oleh karena tidak terbukti dalil pokok perlawanan Pelawan maka Majelis berpendapat bahwa Lelang terhadap objek sengketa berupa tanah/bangunan SHM No.560/Cilincing an. Nurdin Gandong di Jl Pedongkelan No. 1 A Rt. 001 Rw.09 Kel.Cilincing, Kec. Cilincing, Jakarta Utara yang telah dilakukan oleh KPKLN (Turut Tergugat ) adalah sah karena telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh Undang-Undang ( bukti TT.1-TT **12**) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka Majelis berpendapat bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ini tidak berdasar hukum, sehingga petitem-petitem gugatan perlawanan sebagaimana angka 1 s.d. angka 9 haruslah ditolak ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya, dan karenanya pula kepada Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;-----

**DALAM REKONPENSI**-----

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam Konpensi dan disebut juga Penggugat dalam Rekonpensi telah mengajukan gugatan balik ( Rekonpensi ) terhadap Pelawan dalam Konpensi yang didalam Rekonpensi ini disebut juga sebagai Tergugat dalam Rekonpensi;-----

Bahwa Pelawan dalam Rekonpensi dalam mengikuti tender lelang terhadap objek hak tanggungan tersebut Pelawan dalam Rekonpensi adalah pembeli yang beritikad baik telah mengikuti prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku tentang itu ;-----

Bahwa Pelawan dalam Rekonpensi adalah pembeli lelang yang beritikad baik haruslah dilindungi, dimana Pelawan dalam Rekonpensi telah melakukan pembayaran secara lunas terhadap lelang tersebut, sehingga wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini menghukum Terlawan dalam rekonpensi/Pelawan dalam Konpensi untuk menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.560/Cilincing seluas 401 M2 yang terdaftar atas nama Pelawan dalam Konpensi;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Rekonpensi dari Pelawan

Bahwa menurut pasal 132 a HIR ( 1 ) Tergugat berhak dalam tiap-tiap perkara memasukkan gugatan melawan kecuali:

12/

**Hal 48 dari 35 Hal Putusan  
No.20/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr.**



Rekonpensi Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:-----



1e. Kalau Penggugat memajukan gugatan karena suatu sifat, sedang gugatan melawan itu akan mengenai dirinya sendiri dan sebaliknya ;

2e. Kalau Pengadilan Negeri yang memeriksa surat gugatan Penggugat tidak berhak memeriksa gugatan melawan itu berhubung dengan pokok perselisihan ; 3e. Dalam perkara perselisihan tentang menjalankan Keputusan ;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 132 a sub 3e HIR tersebut jika dihubungkan dengan dalil perlawanan Pelawan yaitu Pelawan melawan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.29 / Eks/2014 / PN Jkt Ut. tanggal 17 Desember 2014, maka Majelis berpendapat bahwa gugatan Rekonvensi dalam perkara perlawanan terhadap Eksekusi tidak dapat diajukan , sehingga perlawanan Rekonvensi dari Pelawan Rekonvensi tidak berdasar

hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak; -----

DALAM PROVISI-----

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah mengajukan tuntutan Provisi sebagaimana tersebut dalam

Jawaban;-----

Menimbang., bahwa oleh karena tuntutan Provisi ini sudah menyangkut pokok perkara maka tuntutan provisi ini haruslah ditolak ;-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;-----

Menimbang, bahwa karena gugatan Pelawan Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi DI TOLAK, maka Pelawan Dalam Konvensi/Tertawan Dalam

Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;-----

Mengingat, pasal-pasal dari undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini-----

**MENGADILI**

**Hal 50 dari 35 Hal Putusan  
No.20/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr.**





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

DALAM EKSEPSI:-----

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I, Turut Terlawan ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;-----
2. Menolak periawanan Pelawan untuk seluruhnya ;-----

DALAM REKONPENSI:-----

- Menolak periawanan Rekonpensi ATerlawan I dalam Konpensi untuk  
seluruhnya;



- Menghukum Pelawan Dalam Konpensasi/Terlawan I Dalam Rekonpensasi membayar biaya perkara sejumlah Rp. **6.231.000,-**(enam juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari : Rabu, Tanggal **22 JUNI 2016** dengan Hj. MARLIANIS, SH.MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, FIRMAN, SH. dan JOTJEff SAMPALENG, SH.MH. sebagai Hakim-hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari: Rabu, Tanggal **29 JUNI 2016** oleh Ketua Majelis tersebut, dengan

didampingi oleh Hakim-hakim Anggota yang sama, dan dibantu oleh VERONICA CS , SH MH, Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Pelawan, Kuasa Hukum Terlawan II tanpa dihadiri Kuasa Hukum Terlawan I dan Kuasa Hukum Turut Terlawan.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

1. FIRMAN, SH.

2. JOTJEff SAMPALENG, SH.MH.

HAKIM KETUA,

**HJ. MARLIANIS, SH.MH.**

PANITERA PEI GGANTI,

**VERONICA CS, SH.MH.**

Biaya-biaya:

Jumlah.....Rp.6.231.000,-

**Hal 52 dari 35 Hal Putusan  
No.20/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Utr.**