



**P U T U S A N**

**NOMOR : 304/ PDT /2016 / PT.DKI**

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

PENGADILAN TINGGI JAKARTA, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**RIKCY SUTANTO**, bertempat tinggal di Blossom Residences Nomor 12 Jalan Landas Pacu Timur, Kelurahan Pademangan Timur, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Harjadi Jahja, S.H.,M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada LAW OFFICE OF HARJADI JAHJA & PARTNERS beralamat di Apartemen Slipi Lt. 8E /Tw I Jalan Letnan Jenderal S. Parman Kav. 22-24, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2015, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

**L A W A N :**

1. **PT. PANEN ARTA INDONESIA MULTIFINANCE**, berkedudukan dan berkantor di Jalan Terusan Bandengan utara Nomor 16 Blok B 3-4, Jakarta Utara, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA II**, berkedudukan dan berkantor di Jalan Prapatan Nomor 10, Senen, Jakarta Pusat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
3. **LECHUMANAN**, bertempat tinggal di Jalan Muara Karang Blok H 13 Nomor 3 Rt. 005/018, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;
4. **DANNY SURYADI HENDARSIN**, (belum diketahui alamatnya ) yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

*Hal 1 dari 26 hal. Putusan Nomor 304/Pdt/2016/PT.DKI*



5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRATIF**

**JAKARTA UTARA**, berkedudukan dan berkantor di Jalan Yos Sudarso Nomor 27-29 Tanjung Priok, Jakarta Utara, yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING V semula TERGUGAT V ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 27 Mei 2016 No. 304/PEN/PDT/2016/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 27 Oktober 2015 No. 532/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Desember 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 24 Desember 2014 dalam Register Nomor 532/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr , telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Gugatan Pembatalan Risalah Lelang ini berkenaan Permohonan TERGUGAT I, atas Keputusan dan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No:10/EKS/SHT/2013/PN.Jkt.Ut., tanggal 30 juli 2013 yang melibatkan: Tergugat I.Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V;
2. Bahwa adapun yang melandasi pengajuan Gugatan Pembatalan Risalah Lelang No. 094/2014 tanggal 22 Juli 2014 yang merupakan eksekusi atas penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No: 10/EKS/SHT/2013/PN.Jkt.Ut., tanggal 30 juli 2013 ;
  - a. Bahwa, terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No: 10/EKS/SHT/2013/PN.Jkt.Ut., tanggal 30 juli 2013 telah terjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekeliruan dikarenakan fakta hukum yang terjadi atas adanya hak kepemilikan tanah dan bangunan di jalan Landas Pacu di Komplek Perumahan Blossom Residence No. C15, Kel. Pademangan Timur, Kec. Pademangan, Jakarta Utara., dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 2022 dengan surat ukur nomor: 01942/2004 tanggal 21 Mei 2004 dengan luas 499 m2.

- b. Bahwa Secara faktual Penggugat secara terus-menerus sejak bulan tahun 2004 sampai dengan Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Penggugat masih menguasai fisik dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah dan bangunan tersebut dari awal tanah dan bangunan tersebut didirikan oleh Penggugat;
3. Bahwa hak kepemilikan dan penguasaan fisik atas tanah dan bangunan dan Hak Untuk Pembelian Kembali tersebut yang dimiliki Penggugat yaitu melalui proses peralihannya dengan penjelasan pada poin selanjutnya;
4. Bahwa antara Penggugat (Penjual pada saat itu) dengan Tergugat III (Pembeli pada saat itu) telah melakukan perjanjian atau kesepakatan yang mendasari perkara ini yang dituangkan dalam surat Perjanjian tertanggal 9 Nopember 2009 yang ditandatangani dan disepakati oleh kedua belah pihak dengan disaksikan oleh para saksi dan isi dari perjanjian ini bersifat mengikat dan tidak dapat dilepaskan keterkaitannya dengan:
  - a. Akta Jual Beli No 152/2009 tertanggal 10 November 2009 antara Penggugat (Penjual pada saat itu) dan Tergugat III (Pembeli pada saat itu) di hadapan Notaris Yan Amin, SH.
  - b. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 1 Desember 2011 antara Tergugat III (Penjual) dan Penggugat (Pembeli) di hadapan Notaris F.K. Makahanap, S.H., Spn.
  - c. Kuasa Untuk Menjual No.2 tertanggal 20 April 2012 antara Tergugat III (Pemberi Kuasa) dan Penggugat (Penerima Kuasa) di hadapan Notaris F.K. Makahanap, S.H., Spn.
  - d. Surat Pernyataan tertanggal ,n April 2012 yang ditandatangani oleh Tergugat III;
  - e. Surat Pernyataan tertanggal 29 Agustus 2012 yang ditanda tangani oleh Tergugat.III.

*Hal 3 dari 26 hal. Putusan Nomor 304/Pdt/2016/PT.DKI*

#### 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. Bahwa Surat Perjanjian tertanggal 9 November 2009 antara Penggugat dengan Tergugat III sekiranya berisi:
  - a. Tergugat III akan membeli rumah kosong di Blossom Residence blok C 15 dengan harga Rp. 13.000.000.000,-(tiga belas milyar rupiah);
  - b. Tergugat III baru membayar uang muka kepada Penggugat sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dan sisanya Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) akan dibayar kemudian kepada Penggugat apabila Penggugat tidak bermaksud menebus rumah tersebut dalam kurun waktu 5 tahun dengan "hak untuk membeli kembali" sesuai pasal 6 di dalam surat perjanjian ini;
  - c. Penggugat berhak menempati rumah tersebut, selama 5 (lima) tahun karena harga jual tersebut sudah termasuk biaya sewa selama 5 (lima) tahun hingga bulan November tahun 2019
  - d. Penggugat mendapat "hak untuk membeli kembali" sesuai dengan Pasal 1520 KUHPer tentang Hak untuk membeli kembali, selama 5 tahun untuk membeli kembali tanah dan bangunan (Rumah) di jalan Landas Pacu di Komplek Perumahan Blossom Residence No. C15, Kel. Pademangan Timur, Kee. Pademangan, Jakarta Utara., dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 2022 dengan surat ukur nomor: 01942/2004 tanggal 21 Mei 2004 dengan luas 499m2, jika Penggugat mengembalikan uang muka yang telah diterima sebesar Rp. 6.000.000.000,-(enam milyar rupiah) dan membayar semua biaya-biaya yang akan timbul seperti Akte jual Beli, pajak dan lain-lain;  
Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPer yang sekiranya berbunyi "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang, membuatnya " Jika dilihat ut uaiuiu Surat Perjanjian tertanggal 9 November 2009 antara Penggugat dengan Tergugat III maka sudah sesuai dengan undang-undang dan surat Perjanjian tersebut bersifat mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak.
6. Bahwa antara Tergugat III dengan Penggugat telah melakukan Jual Beli Kembali yang dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli di hadapanNotarisF.K Makahanap, S.H. tertanggal1Desember 2011 dengan akta nomor 2 atas sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan Landas Pacu di Komplek Perumahan Blossom Residence No. C15, Kel. Pademangan Timur, Kec. Pademangan, Jakarta Utara., dengan sertipikat Flak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 2022 dengan surat ukur nomor: 01942/2004 tanggal 21 Mei 2004 dengan luas 499 m2 atas nama Tergugat III. Kemudian Tergugat III telah menyatakan bahwa atas Tanah dan Bangunan tersebut telah lunas dilunaskan oleh Penggugat sebagai pihak pembeli atas Jual Beli atas tanah aquo yang telah diakui oleh Tergugat III sebagai pihak penjual di dalam Surat Pernyataan Tertanggal 20 April 2012.

7. Bahwa berdasarkan pasal 1457 KUHPer yang sekiranya menyatakan "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan" dan pasal 1458 KUHPer juga menyatakan "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan" jadi dapat disimpulkan pada Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris F.K. Makahanap, S.H., Spn., tertanggal 1 Desember 2011 dengan akta nomor. 2 atas sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di jalan Landas Pacu di Komplek Perumahan Blossom Residence No. C15, Kel. Pademangan Timur, Kec. Pademangan, Jakarta Utara., dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 2022 dengan surat ukur nomor: 01942/2004 tanggal 21 Mei 2004 dengan luas 499m2 atas nama Tergugat III. Jadi atas rumah tersebut sudah dapat dianggap telah terjadi jual beli dan Penggugat adalah sebagai Penjual yang memegang hak untuk membeli kembali berdasarkan pasal 1520 KUHper dan Surat Perjanjian tertanggal 9 November 2009 antara Penggugat dengan Tergugat III dan dapat disimpulkan Penggugat telah membeli kembali atas rumah tersebut ;
8. Bahwa ternyata pada tanggal 18 Juli 2012 terjadi pertemuan dalam rangka undangan makan antara Tergugat I dengan Tergugat III yang diakui dan dinyatakan oleh Tergugat III di dalam Surat Pernyataan tertanggal 29 Agustus 2012 dimana di dalam "Surat Pernyataan atau Perikatan 18 Juli 2012" tersebut

*Hal 5 dari 26 hal. Putusan Nomor 304/Pdt/2016/PT.DKI*



Tergugat III merasa telah disesatkan karena telah menandatangani Surat Pernyataan "Surat Pernyataan atau Perikatan 18 Juli 2012". Berdasarkan pasal 1452 KUHPer yang sekiranya menyatakan Pernyataan batal berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sehelum perikatan dibuat". Jadi dapat disimpulkan apa yang ditandatangani oleh Tergugat III Batal demi hukum dan membuat tanah dan bangunan yang disebutkan dalam perkara aquo kembali seperti keadaan semula ;

9. Bahwa Tergugat III di dalam Surat Pernyataan tertanggal 29 Agustus 2012 telah jelas menyatakan bahwa Tergugat III sudah menerima pembayaran penuh dari Penggugat atas rumah yang beralamat di jalan Landas Pacu di Komplek Perumahan Blossom Residence No. C15, Kel. Pademangan Timur, Kec. Pademangan, Jakarta Utara;
10. Bahwa terjadi kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat III yang sekiranya bersepakat bahwa urusan fasilitas kredit atas rumah di dalam perkara aquo antara Tergugat I dengan Tergugat III telah selesai dan dialihkan sisa pembayarannya kepada Penggugat dengan didasarkan pada kuasa untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat I yang klausulnya terkandung di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 1 Desember 2011. Di hadapan F.K. Makahanap, S.H., Spn.
11. Bahwa telah terjadi keanehan atas pelaksanaan lelang dengan objek tanah dan bangunan yang disebutkan di dalam perkara ini. Hal itu dapat dilihat pada Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor SPPL-01/NAW/4/2014 tanggal 3 April 2014 yang menyebutkan alasan pembatalan karena "Surat Keterangan Tanah atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SPKT) belum ada.." Padahal atas tanah tersebut sudah ada HGB (Hak Guna Bangunan) dari tahun 2009.
12. Bahwa berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 Tahun 2013 Tentang perubahan atas peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan: "Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit" dan Pasal 35



ayat (2) menyatakan: "Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang". Dengan demikian, nilai limit yang ditentukan harus sesuai dengan surat penetapan nilai limit oleh penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah Penggugat.

13. Bahwa Pemilik barang adalah Pemilik Barang adalah orang atau hadan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang berdasarkan pasal 1 angka 20, Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 Tahun 2013 Tentang perubahan atas peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dapat disimpulkan Penggugat adalah pemilik barang atas tanah dan bangunan yang disebutkan di dalam perkara ini.
14. Bahwa berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 Tahun 2013 Tentang perubahan atas peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan: "Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit ,berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penilai/tim penaksir". Dengan demikian, surat penetapan nilai limit yang dikeluarkan oleh penjual/pemilik barang haruslah berdasar pada surat hasil penilaian atau tim penaksir harga yang independen sebagai pihak yang berhak melakukan penilaian berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
15. Bahwa berdasarkan lelang tersebut, Harga atas tanah dan bangunan tersebut ditetapkan tidak sesuai dengan nilai limit yang seharusnya karena Tergugat IV membeli dengan harga yang lebih rendah dari anggaran/ berada dibawah harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Harga yang ditetapkan pada saat lelang, Selisihnya sangat besar sehingga sangat merugikan Penggugat. Oleh karenanya, jumlah harga yang berada dibawah harga anggaran/NJOP dapat dinyatakan cacat hukum.
16. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat III, telah menyembunyikan heherapa fakta hukum yang penting dan kenyataan atau melalaikan kewajiban tersebut

*Hal 7 dari 26 hal. Putusan Nomor 304/Pdt/2016/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah membuat penetapannya yang keliru, yaitu :

- a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 30 juli 2013 No:10/EKS/SHT/2013/PN.Jkt.UT;
  - b. Berita Acara Penyitaan Eksekusi tertanggal 18 September 2013 No:10/EKS/SHT/2013/PN.Jkt.UT;
  - c. Penetapan Sita Eksekusi Nomor 26:26/Eks/SHT/2014/PNikt.titr jo No: 10
  - d. Aanmaning Nomor 26/Eks/SHT/2014/PN.Jkt.Utr jo nomor 10/ EKS/SHT/2013/PN.JkLUT r tanggal 27 November 2014;
  - e. Aanmaning Nomor 26:26/Eks/SHT/2014/PN.Jkt.Utrjonomor No : 10/EKS/SHT/2013/PN.JkLUT r tiffiggal 11 Deseiiber 2014;
17. Bahwa, dengan demikian Tergugat II, juga telah mengeluarkan Keputusan dan/atau Penetapan yang salah yaitu :
- a. Risalah Lelang No. 094/2014, tanggal 22 Juli 2014
  - b. Peralihan hak atas tanah yang disebutkan di dalam perkara ini ke Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat V.
18. Bahwa, Penggugat sangat keberatan atas terjadi pelelangan obyek sengketa, sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang No. 094/2014 tanggal 22 Juli 2014 ya - dibuat / dilakukan oleh Tergugat II dimana Penggugat sebagai Pemilik deng berdasarkan pembeli yang beritikad baik dan hak untuk membeli kembali.
19. Bahwa, berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR, Pihak Ketiga (PENGGUGAT) berhak mengajukan gugatan : " Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh Pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakannya keputusann itu".
20. Bahwa, berdasarkan pasal 378 Staatblaad 1847 jo. 1849 No.63 tentang Reglement Acara Perdata menyatakan bahwa " ..... Pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu keputusan yang merugikan hak-hak mereka";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa, Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan dilindungi undang-undang, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980, yang mengatakan : " pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum ...."; dengan demikian Penggugat

adalah sebagai Pembeli yang baik harus mendapatkan perlindungan hukum.

22. Bahwa, untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut bagi Penggugat, maka terlebih dahulu dimohonkan agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara dapat mengambil putusan hukum yang dapat dijalankan secara serta merta (Uit voerbaar bij vooraad) walau ada banding, verzet atau kasasi.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat, mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dapat memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan, sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum:
  - a. Kalusul hak untuk membeli kembali yang dimiliki penggugat didalam perjanjian tanggal 9 November 2009 antara Penggugat dan Tergugat III;
  - b. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 1 Desember 2011 antara Tergugat 111 (Penjual) dan Penggugat (Pembeli) di hadapan Notaris F.K. Makahanap, S.H., Spn.
  - c. Kuasa Untuk Menjual No.2 tertanggal 20 April 2012 antara Tergugat III (Pemberi Kuasa) dan Penggugat (Penerima Kuasa) di hadapan Notaris F.K. Makahanap, Spn.
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dengan di Komplek Perumahan Blossom Residence No. C15, Kel. Pademangan Timur, Kec. Pademangan, Jakarta Utara., dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 2022 dengan surat ukur nomor: 01942/2004 tanggal 21 Mei 2004 dengan luas 499m2
6. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum surat- surat yang menyangkut sengketa, yaitu :

Hal 9 dari 26 hal. Putusan Nomor 304/Pdt/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Keputusan/Penetapan/Risalah Lelang No. 094/2014, tanggal 22 Juli Keputusan 2014;
  - b. Peralihan hak atas tanah yang disebutkan di dalam perkara ini ke Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat V.
7. Membatalkan peralihan hak kepemilikan ke tergugat IV pada sertifikat nomor atas tanah dan bangunan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 2022 dengan surat ukur nomor: 01942/2004 tanggal 21 Mei 2004 dengan luas 499m<sup>2</sup> ;
8. Memerintahkan menghukum kepada Tergugat V, untuk memproses balik nama ke atas nama Penggugat atas tanah bangunan di Komplek Perumahan Blossom Residence No. C 15, Kel. Pademangan Timur, Kec. Pademangan, Jakarta Utara., dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 2022 dengan surat ukur nomor: 01942/2004 tanggal 21 Mei 2004 dengan luas 499m<sup>2</sup>.
9. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I, II, III, IV dan V ;

## SUBSIDAIR

Jika Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## JAWABAN TERGUGAT . I:

### DALAM KONPENSI:

### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tagas seluruh dalil-dalil Pembantah kecuali yang diakui secara nyata oleh Penggugat;
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Pembatalan Risalah/Penetapan/Keputusan Lelang Nomor 094/2014, tanggal 22 Juli 2014 sebagai Eksekusi Penetapan Nomor 10/Eks/SHT/2013/PN.Jkt.Ut. Pengadilan Negeri Jakarta Utara, mengajukan PT. PANEN ARTHA INDONESIA MULTIFINANCE sebagai Tergugat I sangat mengada-ada dan menyusun gugatan secara serampangan, oleh karena gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas maka sudah seharusnya ditolak;



3. Bahwa didalam perkara gugatan ini tidak pada tempatnya Penggugat mengajukan gugatan seperti itu karena Penggugat dengan Tergugat I tidak ada hubungan hukum yang diikat dalam sebuah perjanjian, dan jelas Penggugat telah mencampuradukkan hubungan hukum Penggugat dengan pihak lain oleh karena itu gugatan yang disusun sangat mengada-ada dan secara serampangan maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas maka seharusnya ditolak;
4. Bahwa lebi dari itu gugatan ini diajukan oleh Penggugat sesudah eksekusi lelang atas tanah dan bangunan selesai dilaksanakan yang kesemuanya dilakukan secara autentik menurut syarat-syarat perundang-undangan yang berlaku sangat jelas dan membuktikan gugatan disusun sangat mengada-ada dan secara serampangan maka gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, maka sudah seharusnya ditolak;
5. Bahwa secara defacto dan dejuris seharusnya Penggugat mengetahui Keputusan/Lelang Nomor 094/2014 tanggal 22 juli 2014 adalah produk hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang telah diperiksa, diteliti dan diputuskan melalui Penetapan ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah melalui tahapan-tahapan proses dan prosedur hukum peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas sebagai eksepsi Tergugat I, nyatalah bahwa gugatan Penggugat hanya bermaksud mengada-ada saja, mencoba mengacaukan apa yang sudah benar menurut hukum, oleh karena itu sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara ini menolaknya dan menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tagas, seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara nyata oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap pula telah diuraikan dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dengan keras dalil-dalil Penggugat yang menyatakan seolah-olah guna melunasi hutang Tergugat I kepada Tergugat I, maka Tergugat I dan Tergugat II sepakat

*Hal 11 dari 26 hal. Putusan Nomor 304/Pdt/2016/PT.DKI*



sehingga Tergugat II telah menjual tanah berikut bangunan tersebut kepada Penggugat;

4. Bahwa lebih dari itu Penggugat mengetahui dan mengakui telah diadakan pemberian Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat II selaku Pemberi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat II selaku Pemberi Hak Tanggungan ;
5. Bahwa berdasarkan UU Hak Tanggungan dan peraturan perundang-undangan Tergugat mempunyai hak penuh terhadap pemberian Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat II selaku Pemberi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat;
6. Bahwa justru Penggugat yang telah membeli tanah dan bangunan tersebut yang rota bene mengetahui tanah dan bangunan tersebut telah terikat sebagai Hak Tanggungan (Bukti T I -1) Jo. Perjanjian Leasing No. PL/3687/PAIMIXI/09 tanggal 20- 11-2009 (bukti T-I-3), hal mana itu adalah riil merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Bahwa hal tersebut Tergugat I dapat uraikan secara jelas sebagai berikut:
  - a. Tanggal 10 November 2009 Penggugat telah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat II (hukti T-I-2);
  - b. Tanggal 01 Desember 2011 Penggugat telah membeli kembali tanah dan bangunan tersebut dari Terbantah II
8. Bahwa Penggugat memaksakan keinginannya untuk memiliki dan menguasai lagi tanah dan bangunan tersebut meskipun Penggugat mengetahui tanah dan bangunan telah terikat dengan segala aspek hukumnya dalam Perjanjian Leasing No: PL/3687/PAIM/X1/09 tanggal 20-11-2009 ( bukti T1-3);
9. Bahwa adalah tidak relevant Penggugat membawa Tergugat I dalam Gugatan ini sehubungan adanya konsekwensinya yang timbul akibat pengikatan Jual beli tanah dan bangunan tersebut antara Penggugat dan Tergugat II yang semata-mata tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat I.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut Gugatan Penggugat tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum, maka Tergugat I mohon agar Majelis Hakim menolak setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat menerima Gugatan Penggugat.



## DALAM REKONPENSII

Bersama ini perkenankanlah Tergugat I/Penggugat Rekonpensi mengajukan gugat balik (Rekonpensi) kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat I mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam konpensi dianggap pula telah diuraikan dalam rekonpensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat I adalah pemegang satu-satunya atas Sertifikat Hak Tanggungan No. 497/2010, tanggal 02 Februari 2010 yang ber irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Bukti T1-2).
3. Bahwa irah-irah yang dicantumkan demi hukum dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan tersebut; sehingga apabila debitor cidera janji siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat dengan mengajukan Gugatan sernua ini tidak dapat di sangkal dan oleh karenanya Penggugat Rekonpensi/ Terbantah I mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pembantah/tergugat rekonpensi sebesar Rp. 15.000.000.000,- (Lima Belas Milyar Rupiah) ditambah 12 00 sebulan terhitung sejak jawaban ini diajukan hingga di bayar lunas.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonpensi/Tergugat I mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan memutuskan :

### I. DALAM KONPENSII

#### A. DALAM EKSEPSII

Menerima Eksepsi Tergugat I;

#### B. DALAM POKO PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak baik.

### II. DALAM REKONPENSII

#### PRIMAIR

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya;

*Hal 13 dari 26 hal. Putusan Nomor 304/Pdt/2016/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan penguasaan oleh Tergugat Konpensi atas tanah dan bangunan tersebut adalah tidak sah menurut hukum.
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 01 Desember 2011 telah dibuat secara melawan hukum dan sudah sepatutnya demi hukum harus dibatalkan.
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi sebesar Rp. 15.000.000,t (Lima Belas Milyar Rupiah) ditambah bunga 12 % (dua belas person) sebulan sampai dibayar lunas sejak gugatan rekonpensi ini dijukan.
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari apabila (alai mela.ksanakan keputusan dalam perkara ini.
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara.
8. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Banding dan Kasasi.

## SUBSIDAIR

Putusan yang seadil-adilnya menurut Majelis Hakim yang terhormat.

## JAWABAN TERGUGAT II:

### DALM EKSEPSI:

1. Eksepsi Nebis En 'dem
  - a. Bahwa objek a quo adalah sama dengan objek perkara yang disebut pada putusan perkara Nomor 279/PDT.BTH/2014/PN.JKT.UT tanggal 07 Juli 2014.
  - b. Bahwa demi menjamin adanya kepastian hukum dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No.350 K/Sip/1973 tertanggal 3 Oktober 1973 yang kaidah hukumnya menyebutkan bahwa : " Gugatan yang sama dengan perkara yang terdahulu, balk mengenai dalil gugatannya maupun obyek perkara dan juga Penggugatnya sama maka harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard). Pelaksanaan asas riehis is idem ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In idem.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa oleh karena gugatan a quo mempunyai objek yang sama, maka terhadap gugatan dimaksud berlaku asas nebis en idem, dan seyogyanya gugatan dimaksud tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa yang dijadikan pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah pelaksanaan lelang eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2022, Surat Ukur No. 01942/2004/Pademangan Timur tanggal 21 Mei 2004 seluas 499 M2 atas nama LECHUMANAN yang terletak di Jalan Komplek Blossom Residences Bandar Kemayoran Blok C No. 15, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan. Jakarta Utara, lelang sesuai Risalah Lelang No. 094/2014 tanggal 22 Juli 2014.
2. Bahwa perlu kiranya Tergugat II jelaskan kembali pelaksanaan lelang sebagaimana dituangkan Risalah Lelang Nomor: 094/2014, dimana pelaksanaan lelang atas sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2022, Surat Ukur No. 01942/2004/Pademangan Timur tanggal 21 Mei 2004 seluas 499 M2 atas nama LECHUMANAN yang terletak di Jalan Komplek Blossom Residences Bandar Kemayoran Blok C No. 15, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara telah dilaksanakan pada tanggal 22 Juli 2014. Lelang a quo dilaksanakan atas permohonan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. W.10.U4/3476/HK.02/VII/2014 tanggal 11 Juli 2014 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Jakarta Utara No. 10/Eks/SHT/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 30 Januari 2014.
3. Bahwa eksekusi lelang tersebut, didasarkan atas permohonan yang diajukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan dari permohonan Tergugat I (selaku Pemohon Eksekusi) terhadap Tergugat III (selaku Termohon Eksekusi) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan. Peringkat I (Pertama) No. 497/2010 tanggal 2 Februari 2010 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 161/2009 tanggal 20 November 2009 yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Atas permohonan a quo Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara terlebih dahulu mengeluarkan Penetapan Aanmaning/

*Hal 15 dari 26 hal. Putusan Nomor 304/Pdt/2016/PT.DKI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Teguran No.10/Eks/SHT/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 23 Mei 2013 terhadap Tergugat III. Bahwa sebagaimana Berita Acara Aanmaning/ Teguran No. 10Eks/SHT/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 3 Juni 2013 diketahui bahwa atas teguran yang diberikan, Termohon Eksekusi (Tergugat III) mengerti akan perincian hutangnya dan tidak bisa melunasi hutangnya.. Selanjutnya atas permohonan Tergugat I, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengeluarkan Penetapan No. 10/Eks/SHT/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 30 Juli 2013 untuk melaksanakan sita eksekusi terhadap objek perkara a quo. Sita Eksekusi telah dilaksanakan pada tanggal 18 September 2013 (vide Berita Acara Sita Eksekusi No. 10/Eks/SHT/2013/ PN.Jkt.Ut);

4. Bahwa atas permohonan eksekusi lelang a quo, Tergugat II melalui surat nomor: S891/WKN.07/KNL.02/2014 tanggal 11 Juli 2014 telah menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang yaitu pada hari Selasa tanggal 22 Juli 2014 dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon lelang (dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Utara). Selanjutnya, sebagaimana Pasal 7 Vendu Reglement (ordonansi 28 Pebruari1908 St.08-189 mulai berlaku 1 April 1908) bahwa, "Juru Lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya mengadakan penjualan dalam daerahnya".
5. Bahwa sebagai tindak lanjut atas surat dari Tergugat II di atas, Pengadilan Negeri Jakarta Utara kemudian melengkapi persyaratan yang telah ditentukan dan mengumumkan pelaksanaan lelang melalui surat kabar harian RAKYAT MERDEKA Nomor: 10/Eks/SHT/2013/ PN.Jkt.Ut tanggal 15 Juli 2014 sebagai pengumuman eksekusi lelang ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 10 Juli 2014. Pengumuman lelang dimaksud merupakan syarat pelaksanaan lelang untuk memenuhi asas publisitas sehingga khalayak yang berkepentingan dapat mengajukan verzet/ keberatan atas pelaksanaan lelang dimaksud. Dan perlu Tergugat II jelaskan sampai pada saat lelang dilaksanakan tidak ada yang mengajukan verzet/ sanggahan/ bantahan atau Penetapan Pengadilan yang menyebabkan pembatalan lelang.
6. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Pengadilan Negeri Jakarta Utara selaku pemohon lelang/ Penjual juga telah mengirimkan surat



pemberitahuan eksekusi lelang No.10/Eks/SHT/2013/PN.Jkt.Ut melalui surat No. W10-U4/3559/HK.02/VII/2014 tanggal 15 Juli 2014 kepada Pemilik dan/ Penghuni objek perkara a quo. Selain itu, untuk mengetahui status objek lelang dimaksud Tergugat II telah mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk dapat diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. Atas permohonan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 125/SKPT/2014 tanggal 18 Juni 2014, dimana atas objek lelang a quo terdapat catatan bahwa memang benar telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I No. 497/2010 sebesar Rp 10.560.000.000,- atas nama PT Panen Arta Indonesia Multifiraance dan telah dilakukan Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan penetapan tanggal 30 Juli 2013 No. 10/Eks/SHT/2013/PN.Jkt.Ut Jo. Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 18 September 2013 No. 10/Eks/SHT/2013/PN.Jkt.Ut.

7. Dari uraian tersebut telah jelas bahwa gugatan pembatalan Risalah Lelang oleh Penggugat hanyalah mengada-ada, karena pelaksanaan lelang adalah berdasarkan permohonan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.W.10.U4/3476/HK.02/VII/2014 tanggal 11 Juli 2014 untuk melaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Jakarta Utara No. 10/Eks/SHT/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 30 Januari 2014 didasarkan dari permohonan Tergugat I (selaku Pemohon Eksekusi) terhadap Tergugat III (selaku Termohon Eksekusi).
8. Bahwa pelaksanaan lelang ini adalah berdasarkan permohonan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk melaksanakan Penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 10/Eks/SHT/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 30 Januari 2014, dimana dalam hal ini sesuai dengan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement) jls.Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksud dengan Penjual adalah pemohon lelang yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan bukan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama maupun Tergugat III sebagai pemilik objek lelang (sesuai SHGB

*Hal 17 dari 26 hal. Putusan Nomor 304/Pdt/2016/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 2022). Sehingga kewenangan mengeluarkan Nilai Limit adalah kewenangan dari penjual yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

9. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat II di atas jelas menunjukkan dan membuktikan bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement) jis. Peraturan Menteri

Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93 /PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan oleh karenanya perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat II adalah sah menurut hukum sehingga Risalah Lelang Nomor 094/2014 tanggal 22 Juli 2014 tidak dapat dibatalkan.

10. Bahwa pembeli lelang adalah sebagai pembeli yang beritikad baik maka berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 1230 k /Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 disebutkan bahwa "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum" oleh karenanya Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat melindungi kepentingan pembeli lelang demi kepastian hukum dan menolak seluruh gugatan Penggugat.

Maka berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat II uraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (Met Ontvankelijk Verklaard);
- Menyatakan sah pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II

sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor: 094/2014 tanggal

4 22 Juli 2014;

- Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## JAWABAN TERGUGAT IV:

### DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat
2. Bahwa Gugatan Penggugat tidak masuk akai yaitu bahwasanya Tergugat adalah pemenang lelang yang sah yang memiliki itikad baik untuk membeli suatu property melalui lelang dan Tergugat dilindungi oleh undang-undang
3. Bahwa Tergugat adalah pemenang lelang yang sah secara hukum memenangkan lelang yang dilaksanakan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara beralamat di Jl. R.E Martadinata No.4 Ancol Selatan pada tanggal 22 Juli 2014
4. Bahwa Tergugat telah memenuhi semua persyaratan yang diisyaratkan dan tunduk pada peraturan dan undang-undang yang berlaku pada saat lelang berlangsung. Dengan demikian patut dan pantas apabila kemudian Majelis Hakim berkenan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa Tergugat menerima fakta yang dikemukakan oleh Penggugat bahwa Tergugat adalah pemenang lelang yang diadakan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menunjuk KPKNL II sebagai pelaksana lelang atas tanah dan bangunan di Jalan Landas Pacu di Komplek Perumahan Blossom Residence No. C 15 Kel. Pademangan Timur, Kec Pademangan Jakarta Utara dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2022 dengan surat ukur No 01942/2004 tanggal 21 Mei 2004 dengan luas 499 m2.
2. Bahwa tidak benar sangkaan Penggugat bahwa lelang tersebut adalah cacat hukum menimbang fakta bahwa Tergugat memenangkan Lelang Terbuka dan Lelang diumumkan melalui surat kabar dimana lelang tersebut terbuka untuk umum dan dapat diikuti sertakan oleh khalayak umum.

*Hal 19 dari 26 hal. Putusan Nomor 304/Pdt/2016/PT.DKI*

#### 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

3. Bahwa Lelang di laksanakan secara sah menurut hukum dan tunduk pada undang-undang dan peraturan yang berlaku dimana lelang dilaksanakan secara terbuka dan diikuti sertakan oleh banyak peserta lelang.
4. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.26/Eks/SHT/2014/PN.Jkt.Utr.Jo pada tanggal 30 Desember 2014 Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara memerintahkan untuk dilaksanakannya Eksekusi Pengosongan atas bangunan tersebut dan dilaksanakan Eksekusi Pengosongan pada tanggal 21 Januari 2015
5. Bahwa Penggugat secara sukarela telah membuat Perjanjian dan Pernyataan bersama Tergugat pada tanggal 21 Januari 2015 dihadapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Dr. Lilik Mulyadi.SH.MH dimana Penggugat . telah sepakat dan berjanji akan mengosongkan Objek Lelang secara sukarela dan BERJANJI akan mencabut seluruh GUGATAN yang diajukan di PTUN dan gugatan-gugatan lainnya yang berhubungan dengan Tergugat.
6. Bahwa berdasarkan segala apa yang terurai diatas, maka dalil gugat Penggugat telah terbantah dan Tergugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan memutuskan:
  1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan tanggal 27 Oktober 2015 Nomor 532/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KOMPENSI:**

**DALAM EKSEPSI ;**

Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM REKOMPENSI :**

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensin tidak dapat diterima ;

**DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI ;**

20



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp. 3.646.000.- ( tiga juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah )

Membaca berturut-turut :

1. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menerangkan Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 9 Nopember 2015 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 27 Oktober 2015, Nomor 532/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tersebut ;
2. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, menerangkan bahwa pada tanggal 20 Nopember 2015, tanggal 30 Nopember 2015, tanggal 21 Desember 2015, tanggal 30 Desember 2015 kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
3. Memori banding tertanggal 25 Nopember 2015, yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 25 Nopember 2015, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 30 Nopember 2015, tanggal 22 Desember 2015, 31 Desember 2015, tanggal 01 Maret 2016 dan tanggal 15 Maret 2016.
4. Kontra memori banding tertanggal 30 Desember 2015, yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 30 Desember 2015, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 16 Pebruari 2016.
5. Kontra memori banding tertanggal 31 Desember 2015, yang diajukan oleh Terbanding IV semula Tergugat IV, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 31 Desember 2015, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 16 Pebruari 2016.
6. Kontra memori banding tertanggal 27 Januari 2016, yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 10 Maret 2016.

*Hal 21 dari 26 hal. Putusan Nomor 304/Pdt/2016/PT.DKI*

**Disclaimer**

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



7. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 25 Nopember 2015, tanggal 26 Nopember 2015, tanggal 27 Nopember 2015, tanggal 31 Nopember 2015, tanggal 21 Desember 2015 dan tanggal 30 Desember 2015, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 532/Pdt.G/2014/ PN.Jkt.Utr, tanggal tanggal 27 Oktober 2015, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagaimana di bawah ini :

**DALAM EKSEPSI ;**

Menimbang, bahwa alasan dan pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi pada pokoknya menolak seluruhnya eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

**DALAM KONPENSI ;**

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama Dalam Konpensi : "Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima" Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam persidangan yang dilangsungkan dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo ditingkat pertama sebagaimana tertera dalam berita acara persidangan dan juga sebagaimana dikutip di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Oktober 2015 Nomor 532/Pdt.G/PN.Jkt.Ut, ternyata dengan jelas “Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya”;

2. Bahwa benar Penggugat mengajukan bukti-bukti tulisan, yang diberi tanda P1 sampai dengan P19, keseluruhan berupa fotocopy-fotocopy tersebut, berarti bukti-bukti tulisan tersebut tidak dicocokkan dengan akta aslinya;
3. Bahwa Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dengan tegas menentukan bahwa “KEKUATAN PEMBUKTIAN SUATU BUKTI TULISAN ADALAH PADA AKTA ASLINYA”;

Menimbang, bahwa dalam hukum pembuktian jika “Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka implikasinya ialah gugatan Penggugat ditolak, bukan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa jika suatu putusan dalam dictum (amar) putusan : “Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima” itu berarti ada hukum formal yang tidak dapat dipenuhi Penggugat dalam gugatannya, implikasinya dikemudian hari Penggugat masih dimungkinkan untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat dalam kasus yang sama, akan tetapi jika dictum putusan (amar) “Menolak gugatan Penggugat, berarti putusan telah mempertimbangkan materi pokok perkara dan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya atau dalil gugatan Penggugat dapat disangkal oleh Tergugat implikasinya, maka Penggugat tidak dapat lagi menggugat Tergugat dalam kasus yang sama”, karena jika dalam hal yang demikian diajukan lagi dalam gugatan maka gugatan yang demikian itu melanggar azas NEBIS IN IDEM ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo terbukti bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 27 Oktober 2015 Nomor 532/Pdt.G/PN.Jkt.Ut, dalam Kompensi tidak dapat dipertahankan,

*Hal 23 dari 26 hal. Putusan Nomor 304/Pdt/2016/PT.DKI*

#### 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

oleh karena itu harus dibatalkan, kemudian Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam dictum (amar) putusan di bawah ini;

## DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama dalam Rekonsensi pada Pokok Perkara sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam Rekonsensi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi/Pembanding berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi/Pembanding tersebut haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat ketentuan-ketentuan HIR, Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan ketentuan peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi/Pembanding.

## DALAM EKSEPSI :

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 27 Oktober 2015 Nomor 532/Pdt.G/PN.Jkt.Ut, yang dimohonkan banding tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA :

## DALAM KONPENSI :

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 27 Oktober 2015 Nomor 532/Pdt.G/PN.Jkt.Ut, yang dimohonkan banding tersebut;

## DENGAN MENGADILI SENDIRI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/ Pembanding untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSİ ;

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 27 Oktober 2015 Nomor 532/Pdt.G/PN.Jkt.Ut, yang dimohonkan banding tersebut;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ ;

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Senin** tanggal **25 Juli 2016** oleh kami **IMAM SUNGUDI, S.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, **Hj. ELNAWISAH, S.H.,M.H.**, dan **HUMUNTAL PANE, S.H.,M.H.**, para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta, tanggal 27 Mei 2016 Nomor 304/PEN/PDT/2016/PT.DKI dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin** dan tanggal **1 Agustus 2016** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta **HELMEDON TOBING, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

**Hj. ELNAWISAH, S.H.,M.H.,**

**IMAM SUNGUDI, S.H**

**HUMUNTAL PANE, S.H.,M.H.,**

*Hal 25 dari 26 hal. Putusan Nomor 304/Pdt/2016/PT.DKI*



PANITERA PENGGANTI,

**HELMEDON TOBING, S.H.,**

Rincian Biaya Banding :

1.	Biaya Meterai	:	Rp.	6.000,-
2.	Biaya Redaksi	:	Rp.	5.000,-
3.	Biaya Pemberkasan	:	Rp.	139.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-

**(seratus lima puluh ribu rupiah)**