



PUTUSAN

Nomor 60/Pdt.Bth/2023/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

Ny. JULIA SUBINTORO, Tempat Tanggal Lahir: Jakarta, 18 Desember 1967,

Jenis Kelamin: Perempuan, Agama: Kristen, Pekerjaan: Karyawan

Swasta, NIK: 317.2025.8126.70001 beralamat di *Jalan Danau Indah*

Barat II Blok A.3/7, Rt 005/Rw 007, Sunter Jaya, Tanjung Priok,

Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Januari

2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Jakarta Selatan dibawah register nomor : 188/SK/HKM/II/2023 tanggal

11 Januari 2023, memberikan kuasa kepada **DR. (Mp) H. TEGUH**

SAMUDERA, SH.,MH., SRI UTAMI, SH.,MH., SUHERI, SH.,MH,

FIRMAN HASURUNGAN SIMANJUNTAK, SH., NING ZULAICHA,

SH. dkk, para Advokat pada **TEGUH SAMUDERA & ASSOCIATES**, *Jalan*

Kramat Raya No. 5, Perkantoran MAYA INDAH F-12, Senen, Jakarta

Pusat, selanjutnya akan disebut sebagai PELAWAN ;

lawan

ALEX WIDJAJA, beralamat di *Jln. Cikatomas 1 No. 38 Blok Q Rt 005/ Rw*

001, Kel. Rawa Barat, Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan,

Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya memberikan kuasa kepada **Noor**

Akhmad Riyadhi, S.H. dan Oktavianus Wijaya Sakti, S.H., para

Advokat pada *Law Firm* **HOTMAN PARIS & PARTNERS**, beralamat di

The Kensington Commercial Blok A.12, Jalan Boulevard Raya, Kelapa

Gading Permai, Jakarta Utara 14240, Indonesia, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tertanggal 3 Februari 2023, selanjutnya disebut

sebagai TERLAWAN ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Januari 2023 dalam Register Nomor 60/Pdt.Bth/2023/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa dengan ini Pelawan mengajukan Perlawanan/Verzet terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 101/Eks.RI/2022/PN.Jkt.Sel, tanggal 21 Desember 2022, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

“ M e n e t a p k a n ”

- o Mengabulkan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi tersebut diatas;;
- o Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, agar menunjuk seorang Jurusita/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, untuk melakukan panggilan dengan resmi, kepada:

1. JULIA SUBINTORO,

Bertempat tinggal di Jl. Danau Indah Barat II Blok A.3/7, Rt 005/Rw014, Kel. Sunter Jaya, Kec. Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai TERMOHON EKSEKUSI I;

2. FATIMENA GUNAWAN,

Bertempat tinggal di Jl. Danau Indah Barat II Blok A.3/7, Rt 005/Rw014, Kel. Sunter Jaya, Kec. Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai TERMOHON EKSEKUSI II;

supaya datang menghadap kami Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada: hari: Rabu, tanggal 4 Januari 2023 Jam 09:30 WIB.

Untuk diberi teguran/peringatan (Aanmaning) agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah diberi teguran/peringatan Termohon Eksekusi mau secara sukarela mengosongkan sendiri objek terlelang, terhadap:

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 (dua) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan yang dijual dalam 1 (satu) paket berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1626/Gunung, luas 247 M2, atas nama Nyonya JULIA SUBINTORO, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 414/Gunung, luas 213 M2, atas nama Nyonya JULIA SUBINTORO, keduanya terletak di Jalan Pakubuwono VI No.84 Rt 004/Rw 007, Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

2. Bahwa Pelawan Eksekusi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor: 1626/Gunung atas nama: Nyonya Julia Subintoro dan Sertipikat Hak Milik ("SHM") Nomor: 414/Gunung atas nama: Nyonya Julia Subintoro keduanya terletak di Jl. Pakubuwono VI No: 84, Rt 004/Rw 07, Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan; (Bukti P-1 & Bukti P-2);
3. Bahwa atas kedua sertipikat bidang tanah dan bangunan tersebut pernah dibebani hak tanggungan pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk cq. Remedial & Recovery Kantor Wilayah 10, beralamat di Jalan Jend. Gatot Subroto No: 55, Jakarta Pusat, akan tetapi Pelawan selaku pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan tersebut tidak mengetahui dan tidak diberitahu sebelumnya bahwa 2 (dua) sertipikat tanah dan bangunan telah beralih dan telah dilakukan balik nama atas nama TERLAWAN (PEMOHON EKSEKUSI), sehingga tindakan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk cq. Remedial & Recovery Kantor Wilayah 10, beralamat di Jalan Jend. Gatot Subroto No: 55, Jakarta Pusat, adalah beritikad buruk yang merugikan PELAWAN selaku pemilik yang sah atas kedua bidang tanah dan bangunan tersebut yang saat ini telah digugat dan sedang dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Perkara Nomor: 676/Pdt.G/2022/PN.Pst; (Bukti P-3);
4. Bahwa selanjutnya proses lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III, atas sertipikat bidang tanah dan bangunan milik Pelawan berupa : 2 (dua) bidang tanah berikut

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

bangunan dan segala sesuatu yang melekat di atasnya sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1626/Gunung, luas 247 M2, atas nama Nyonya JULIA SUBINTORO, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 414/Gunung, luas 213 M2, atas nama Nyonya JULIA SUBINTORO, keduanya terletak di Jalan Pakubuwono VI No.84 Rt 004/Rw 007, Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dilakukan tidak transparan karena tidak sesuai aturan hukum yang berlaku, tidak ada surat pemberitahuan lelang dan risalah lelang kepada PELAWAN serta penjualan yang dilakukan dengan lelang tersebut **nilai harga lelang sangat rendah** sehingga harga jual barang-barang berupa 2 (dua) bidang tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan No: 1626/Gunung, luas 247 M2, atas nama Nyonya JULIA SUBINTORO, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 414/Gunung, luas 213 M2, atas nama Nyonya JULIA SUBINTORO, keduanya terletak di Jalan Pakubuwono VI No: 84 Rt 004/Rw 007, Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta tidak patut, tidak layak, dan tidak sewajarnya karena hasil penjualan lelang jauh dibawah harga pasar maupun nilai likuidasi jaminan kredit, sehingga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III menunjukkan tindakan beritikad tidak baik dan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PELAWAN ; Terhadap perbuatanKPKNL tersebut telah digugat saat ini masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Nomor: 676/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst; (Bukti P-4);

5. Bahwa oleh karena terbukti harga jual lelang berada jauh dari harga lelang yang layak, yang telah direkayasa dan diatur sedemikian rupa agar bisa terjual cepat dengan mengabaikan hak Pelawan, oleh karena secara hukum tindakan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk cq. Remedial & Recovery Kantor Wilayah 10, beralamat di Jalan Jend. Gatot Subroto No: 55, Jakarta Pusat, dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III telah sewenang-wenang, sehingga bertentangan dengan prinsip kepatutan, dan keadilan, sehingga patut diduga telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain yang merugikan Pelawan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa oleh karena Penetapan Nomor: 101/Eks.RI/2022/PN.Jkt.Sel tertanggal 21 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut menurut hukum adalah bertentangan dengan hukum, oleh karena itu PELAWAN tidak dapat membenarkan dan menolak terhadap Penetapan Nomor: 101/Eks.RI/2022/PN.Jkt.Sel tanggal 21 Desember 2022, maka menurut hukum penetapan *a quo* harus dinyatakan **batal demi hukum ataus setidaknya tidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum atau tidak mempunyai akibat hukum apapun juga.**

7. Bahwa dari hal-hal yang diuraikan diatas, dengan demikian nyata pula tidak benar dan keliru pertimbangan hukum Penetapan No: 101/Eks.RI/2022/PN.Jkt.Sel tanggal 21 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada halaman 2, yang berbunyi: "*Menimbang: bahwa Pemohon eksekusi sebagai pemenang pelelangan umum yang dilaksanakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III, berdasarkan **Risalah Lelang Nomor: 652/27/2022 tanggal 19 Oktober 2022***"; karena senyatanya PELAWAN hingga gugatan perlawanan ini diajukan tidak pernah menerima risalah lelang dimaksud, oleh karenanya secara dan berdasarkan hukum Pelawan sangat dirugikan;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, menurut hukum Perlawanan Pelawan adalah benar, beritikad baik dan berdasarkan hukum, maka dimohon Pengadilan agar menerima Perlawanan Pelawan dan selanjutnya menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.101/Eks.RI/2022/PN.Jkt.Sel. 21 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *a quo* **batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum**;

M A K A berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, Pelawan/Termohon Eksekusi I mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk memeriksa dan mengadili PERLAWANAN PELAWAN dengan memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan seluruh Perlawanan Pelawan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak berkekuatan hukum atau tidak mempunyai akibat hukum apapun juga Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.101/Eks.RI/2022/PN.Jkt.Sel. tertanggal 21 Desember 2022;
3. Menghukum Terlawan/ Pemohon Eksekusi untuk membayar perkara ini menurut hukum.

A t a u, setidaknya apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain:

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan keadilan dan kebenaran (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir masing masing kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Siti Hamidah, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Bahwa **TERLAWAN** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Perlawan **PELAWAN**, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh **TERLAWAN**. Adapun alasan-alasan penolakan dan dalil-dalil Jawaban **TERLAWAN** terhadap Perlawan **PELAWAN** selengkapnya adalah sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

Pelawan tidak mempunyai legal standing (*persona standi in judicio*) dalam mengajukan perlawanan *a quo* karena bukan merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa (objek lelang) dalam perkara *a quo*.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam Perlawanan *a quo*, Pelawan menyatakan bahwa pihaknya adalah pemilik yang sah atas tanah sebagai berikut:
 - (i) **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1626/Gunung;**
 - (ii) **Sertipikat Hak Milik No.414/Gunung (selanjutnya disebut sebagai "Objek Lelang");**
2. Bahwa pernyataan dari Pelawan berikut merupakan pernyataan yang **KELIRU dan BERTENTANGAN DENGAN HUKUM**, karena pada faktanya kedua sertifikat Objek Lelang saat ini telah selesai dilakukan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan secara hukum merupakan milik dari **TERLAWAN (ALEX WIDJAJA)**.
3. Dengan telah selesainya proses balik nama dari BPN, maka telah terbukti secara sah dan sederhana bahwa Terlawan (Alex Wijdjaja) adalah pemilik yang sah atas Objek Lelang dan telah diakui oleh instansi pemerintah yang sah yang membidangi pencatatan kepemilikan tanah (*in casu* BPN).
4. Sehingga, Pelawan tidak memiliki legal standing (*persona standi in judicio*) untuk mengajukan Perlawanan *a quo* karena bukan merupakan pemilik dari Objek Lelang dan oleh karenanya telah patut dan layak bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Perlawanan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- I. Alasan penolakan pertama (i): terlawan merupakan pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum karena membeli objek lelang secara resmi melalui instansi pemerintah yang sah (kpknl cq kementerian keuangan ri) dan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dimana, proses lelang yang telah diselenggarakan secara resmi oleh kpknl jakarta iii dan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, sebagaimana jelas diatur dalam pasal 25 peraturan menteri keuangan republik indonesia no. 213/pmk.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan pelaksanaan lelang tersebut tidak melanggar ketentuan pasal 6 uu hak tanggungan, namun justru telah sejalan dengan ketentuan pasal 6 uu hak tanggungan karena

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

sepengetahuan dari terlawan, pelawan tidak membayar lunas fasilitas kredit kepada bank selaku kreditur.

Selain itu, dengan telah selesainya proses balik nama dari bpn, maka telah terbukti secara sah dan sederhana bahwa terlawan (alex wijdjaja) adalah pemilik yang sah atas objek lelang dan telah diakui oleh instansi pemerintah yang sah yang membidangi pencatatan kepemilikan tanah (*in casu* bpn).

I.1 Bahwa Terlawan merupakan PEMILIK YANG SAH atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara Perlawanan *a quo* karena Terlawan merupakan pihak PEMENANG LELANG/PEMOHON EKSEKUSI OBJEK LELANG berupa:

2 (dua) bidang tanah dalam 1 (satu) hamparan yang dijual dalam 1 (satu) paket berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat di atasnya sesuai dengan:

(i) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1626/Gunung, atas nama Alex Widjaja seluas 247 M²;

(ii) Sertipikat Hak Milik No.414/Gunung atas nama Alex Widjaja seluas 213 M²; (selanjutnya disebut sebagai "Objek Lelang");

Keduanya terletak di Jalan Pakubuwono VI No. 84, RT/RW 004/007, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.

I.2 Bahwa OBJEK LELANG dibeli oleh PEMENANG LELANG/PEMOHON EKSEKUSI melalui pelelangan umum yang diselenggarakan secara resmi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III (KPKNL Jakarta III) sebagaimana terbukti dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 652/27/2022, tanggal 19 Oktober 2022 yang diterbitkan oleh KPKNL Jakarta III.

Catatan: Bahwa proses balik nama atas Objek Lelang telah selesai dilakukan dan telah beralih ke atas nama TERLAWAN/PEMENANG LELANG/PEMOHON EKSEKUSI.

I.3 Bahwa TERLAWAN/PEMENANG LELANG/PEMOHON EKSEKUSI telah memenangkan lelang sesuai dengan prosedur lelang yaitu dengan tahapan sebagai berikut:

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

- a. TERLAWAN/PEMENANG LELANG/PEMOHON EKSEKUSI telah mempunyai akun lelang yang terdaftar dan terverifikasi di website resmi DJKN;
- b. TERLAWAN/PEMENANG LELANG/PEMOHON EKSEKUSI memilih barang lelang yang diinginkan;
- c. TERLAWAN/PEMENANG LELANG/PEMOHON EKSEKUSI menyetorkan uang jaminan ke nomor VA (*Virtual Account*) atas nama KPKNL Jakarta III;
- d. Selanjutnya KPKNL Jakarta III mengumumkan proses lelang dengan tahapan sebagai berikut:
 - Pengumuman I:
tanggal 6 April 2022 dengan limit Rp. 30.655.320.000,- (tiga puluh miliar enam ratus lima puluh lima juta tiga ratus dua puluh ribu Rupiah);
 - Pengumuman II:
tanggal 28 Juni 2022 dengan limit Rp. 30.655.320.000,- (tiga puluh miliar enam ratus lima puluh lima juta tiga ratus dua puluh ribu Rupiah);
 - Pengumuman III:
tanggal 31 Agustus 2022 dengan limit Rp. 21.458.700.000,- (dua puluh satu miliar empat ratus lima puluh delapan juta tujuh ratus ribu Rupiah);
 - Pengumuman IV:
tanggal 12 Oktober 2022 dengan limit Rp. 21.458.700.000 (dua puluh satu miliar empat ratus lima puluh delapan juta tujuh ratus ribu Rupiah);

Catatan: Menurut informasi yang Terlawan ketahui, sebelum dilakukannya pengumuman ke IV oleh KPKNL Jakarta III, pihak penjual (Bank) telah memberitahukan rencana jadwal lelang kepada debitor dan terakhir diberitahukan melalui Surat No. RRW10/2/1691R,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RRW10/2/1692/R dan RRW10/2/1693/R tanggal 27 September 2022.

- e. Bahwa oleh karena tidak ada peserta lelang lain, maka KPKNL Jakarta III menetapkan Terlawan sebagai pemenang lelang berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 652/27/2022, tanggal 19 Oktober 2022 dengan harga lelang Rp. 21.458.700.000 (dua puluh satu miliar empat ratus lima puluh delapan juta tujuh ratus ribu Rupiah);
- f. Berdasarkan hal tersebut oleh karena Terlawan/Pemohon Eksekusi telah dinyatakan sebagai Pemenang Lelang, maka Terlawan melakukan pembayaran atau pelunasan kewajiban pembayaran lelang atas obyek lelang tersebut berdasarkan kuitansi No: KW-689/652/27/2022 tanggal 19 Oktober 2022;
- g. Lebih lanjut, Terlawan/Pemohon Eksekusi juga telah membayar segala kewajiban pajak termasuk Setoran Pajak Daerah Elektronik Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang disyaratkan oleh KPKNL Jakarta III kepada Pemenang Lelang dengan sejumlah Rp. 1.162.239.500 (satu miliar seratus enam puluh dua juta dua ratus tiga puluh Sembilan ribu lima ratus Rupiah) tertanggal 24 Oktober 2022;

I.4 Berdasarkan uraian diatas, Terlawan/Pemohon Eksekusi telah memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan oleh KPKNL Jakarta III, sehingga Terlawan/Pemohon Eksekusi merupakan Pemenang Lelang yang sah yang dilindungi oleh hukum.

I.5 Bahwa Terlawan merupakan pihak yang dikategorikan sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK yang dilindungi oleh hukum dan memiliki hak penuh atas OBJEK LELANG tersebut karena membeli OBJEK LELANG melalui instansi pelelangan resmi dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sebagaimana jelas diatur berdasarkan:

A. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 531 BW, disebutkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui cacat cela di dalamnya”

- B.** Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan – Rumusan Kamar Perdata Angka 4:

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:*
- *Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;*
- *Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - *dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah Setempat).*
 - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
 - *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.*

- b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan ...*

- C.** Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah."

- D. Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 Desember 1975:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi."

- E. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982:

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum."

- F. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/SIP/1991 tanggal 30 Januari 1996:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi."

- G. Putusan Mahkamah Agung No. 1267 K/Pdt/2012 disebutkan:

"Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pembeli beritikad baik harus selalu dilindungi dan jual beli yang dilakukan harus dianggap sah"

- I.6 Bahwa terhadap pembeli beritikad baik yang mendapatkan objek lelang sesuai dengan tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, maka menurut Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, **LELANG TIDAK DAPAT DIBATALKAN**, yang dapat dikutip sebagai berikut:

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, TIDAK DAPAT DIBATALKAN"

- I.7 Selain itu, dengan telah selesainya proses balik nama dari BPN, maka telah terbukti secara sah dan sederhana bahwa Terlawan (Alex Wijdjaja) adalah pemilik yang sah atas Objek Lelang dan telah diakui oleh instansi pemerintah yang sah yang membidangi pencatatan kepemilikan tanah (*in casu* BPN).

- I.8 Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa lelang yang telah diikuti oleh Terlawan **TIDAK CACAT SECARA HUKUM** karena dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan

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

perundang-undangan sehingga TIDAK DAPAT DIBATALKAN, Oleh karenanya, jelas bahwa proses peralihan hak milik atas OBJEK LELANG telah selesai dan saat ini Terlawan merupakan pemilik yang sah atas OBJEK LELANG yang memiliki hak penuh untuk mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena Pelawan tidak kooperatif untuk menyerahkan OBJEK LELANG secara sukarela kepada Terlawan yang merupakan PEMILIK YANG SAH atas OBJEK LELANG. Dengan demikian, telah patut dan layak bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.

- II. Alasan penolakan kedua (ii): gugatan dari pelawan di pengadilan negeri jakarta selatan dengan no. Perkara 1059/pdt.g/2022/pn.jkt.sel, merupakan gugatan yang didasari dengan itikad buruk dan hanya bertujuan mempersulit terlawan untuk mendapatkan hak-nya untuk menguasai objek lelang. Sebab, intisari dari gugatan tersebut hanya karena pelawan tidak terima objek lelang dieksekusi oleh bank bni dengan alasan karena tujuan awal pelawan memberikan objek lelang sebagai jaminan utang dari pt. Mitra makmur sejati hanya sekedar untuk "dipinjam". Padahal, pelawan sendiri secara sukarela memberikan objek lelang sebagai agunan atas kredit pt. Mitra makmur sejati ke bank bni dan telah menandatangani akta pembebanan hak tanggungan (apht) dan telah terbit sertifikat hak tanggungan (sht). Dimana, pt. Mitra makmur sejati merupakan milik dari suami pelawan (*in casu* fatimena gunawan) dan merupakan grup usaha pelawan. Sehingga, alasan pelawan dalam gugatan no. 1059/pdt.g/2022/pn.jkt.sel tidak mempengaruhi hak dari terlawan selaku pembeli beritikad baik yang membeli objek lelang melalui instansi resmi.

Selain itu, dengan telah selesainya proses balik nama dari bpn, maka telah terbukti secara sah dan sederhana bahwa terlawan (alex wijdjaja) adalah pemilik yang sah atas objek lelang dan telah diakui oleh instansi pemerintah yang sah yang membidangi pencatatan kepemilikan tanah (*in casu* bpn).

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

II.1 Bahwa mohon perhatian kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, bahwa gugatan dari pelawan di pengadilan negeri jakarta selatan dengan no. Perkara 1059/pdt.g/2022/pn.jkt.sel, pada intinya hanya keberatan dari Pelawan mengenai eksekusi dari Bank BNI terhadap Objek Lelang karena adanya WANPRESTASI dari PT. Mitra Makmur Sejati selaku Debitur terhadap Bank BNI selaku Kreditur. Sebab, menurut Pelawan, niatan awal pemberian agunan hanya “pinjaman” kepada PT. Mitra Makmur Sejati dan PT. Mitra Makmur Sejati berjanji akan melunasi utang ke Bank BNI dan mengembalikan Objek Lelang kepada Pelawan.

II.2 Bahwa alasan-alasan dalam gugatan no. 1059/pdt.g/2022/pn.jkt.sel tidak dapat diterima secara hukum dan tidak berpengaruh kepada hak dari terlawan terhadap objek lelang. Sebab:

1. Persoalan mengenai janji-janji antara Pelawan dengan PT. Mitra Makmur Sejati merupakan URUSAN INTERNAL antara Pelawan dengan PT. Mitra Makmur Sejati dan sama sekali tidak berpengaruh terhadap adanya wanprestasi pt. Mitra makmur sejati kepada bank bni, apalagi tidak ada sangkut pautnya dengan terlawan selaku pembeli beritikad baik. Hal ini tidak dapat dijadikan alasan hukum bagi Pelawan untuk memprotes tindakan dari Bank BNI yang melakukan eksekusi atas kredit macet dari PT. Mitra Makmur Sejati.
2. pt. mitra makmur sejati merupakan milik dari suami pelawan (*in casu* fatimena gunawan) dan merupakan grup usaha pelawan, terlihat dari Profil Perusahaan PT Mitra Makmur Sejati pada Ditjen AHU yang diunduh tertanggal 31 Maret 2023, dimana Suami Pelawan (*In Casu* Fatimena Gunawan) adalah seorang Direktur dan juga merupakan Pemegang Saham mayoritas/ pengendali dari PT Mitra Makmur Sejati karena memiliki saham sebanyak 5.940 lembar saham pada PT Mitra Makmur Sejati.

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

Perlawanan perkara *a quo* ini muncul karena pt mitra makmur sejati yang merupakan milik dari suami pelawan telah mengalami gagal bayar kepada bank bni sehingga sertipikat tanah yang menjadi jaminan kredit tersebut dijual dengan cara pelelangan oleh bank bni.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat terlihat unsur kepentingan dari pelawan dengan pt mitra makmur sejati, sehingga perlawanan *a quo* merupakan tindakan dari pelawan yang memiliki maksud yang tidak terpuji dan bermaksud untuk buang badan terhadap badan hukum perseroan terbatas yang mana sebenarnya pt tersebut merupakan milik dari keluarga pelawan.

3. Pelawan dan suaminya secara sukarela menandatangani akta pembebanan hak tanggungan untuk mengagunkan objek lelang sebagai jaminan utang pt. Mitra makmur sejati kepada bank bni serta telah terbit sertifikat hak tanggungan (sht). Sehingga, gugatan no. 1059/pdt.g/2022/pn.jkt.sel tidak dapat diterima secara hukum dan tidak berpengaruh kepada hak terlawan terhadap objek lelang.

II.3 Selain itu, dengan telah selesainya proses balik nama dari BPN, maka telah terbukti secara sah dan sederhana bahwa **Terlawan (Alex Wijdjaja)** adalah pemilik yang sah atas Objek Lelang dan telah diakui oleh instansi pemerintah yang sah yang membidangi pencatatan kepemilikan tanah (*in casu* BPN).

II.4 Dengan demikian, telah patut dan layak bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh dalil dari Pelawan yang tidak berdasar.

III. Alasan penolakan ketiga (iii): gugatan dari pt. Mitra makmur sejati selaku debitur terhadap pt bank negara indonesia (persero), tbk. Selaku kreditur mengenai permasalahan besaran jumlah utang di pengadilan negeri jakarta pusat dengan no. 676/pdt.g/2022/pn.jkt.pst, hanya akan menciptakan konsekuensi hukum terhadap pelawan dan pt. Bank negara indonesia (persero) tbk, yang sama sekali tidak berpengaruh terhadap hak terlawan terhadap objek lelang selaku pembeli yang beritikad baik. Namun demikian, terlepas berapa jumlah utang yang dipermasalahkan,

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

telah diakui sendiri oleh pelawan bahwa pelawan memang memiliki utang kepada bank bni dan kredit tersebut macet karena sedang mengalami kesulitan keuangan dalam gugatan tersebut. Sehingga, adanya gugatan mengenai berapa besaran utang tidak mempengaruhi fakta bahwa memang terdapat utang dari pt. Mitra makmur sejati (debitur) kepada bank bni (kreditur (bank) yang belum dilunasi/dibayar, yang merupakan alasan dari dilaksanakannya pelelangan.

Selain itu, dengan telah selesainya proses balik nama dari bpn, maka telah terbukti secara sah dan sederhana bahwa terlawan (alex wijdjaja) adalah pemilik yang sah atas objek lelang dan telah diakui oleh instansi pemerintah yang sah yang membidangi pencatatan kepemilikan tanah (*in casu bpn*).

III.1 Bahwa intisari dari pokok perlawanan Pelawan adalah mengenai pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Bank BNI, yang menurut Pelawan adalah merupakan lelang yang tidak sah, karena adanya pembebanan bunga dan denda terhadap debitur (PT. Mitra Makmur Sejati) yang tidak sesuai dengan hukum dan sedang ada gugatan dari pt. mitra makmur sejati selaku debitur terhadap pt bank negara indonesia (persero), tbk. selaku kreditur mengenai permasalahan besaran jumlah utang di pengadilan negeri jakarta pusat dengan no. 676/pdt.g/2022/pn.jkt.pst.

III.2 Bahwa alasan Pelawan yang menyatakan bahwa adanya gugatan dapat membuat lelang yang sudah dilaksanakan menjadi tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum adalah pernyataan yang keliru dan tidak mempunyai dasar hukum apapun. Permasalahan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terkait dengan jumlah nominal utang PT. Mitra Makmur Sejati terhadap BNI sebagaimana yang Pelawan rujuk dalam Perlawanan *a quo* adalah Tidak Berkaitan Dengan Terlawan Dan Tidak Mempengaruhi Hak Dari Terlawan Terhadap Objek Lelang.

III.3 Sebab, mahkamah agung yang telah memberikan suatu pedoman bahwa: "*pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak*". Artinya: seandainya pun gugatan pelawan dalam perkara di pengadilan negeri jakarta

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

pusat dikabulkan oleh pengadilan (bila terbukti benar), maka perkara tersebut hanya akan menciptakan konsekuensi hukum terhadap pelawan dan bank bni, yang sama sekali tidak berpengaruh terhadap hak terlawan terhadap objek lelang selaku pembeli yang beritikad baik.

III.4 Namun demikian, terlepas berapa jumlah utang yang dipermasalahkan, telah diakui sendiri oleh pelawan bahwa pelawan memang memiliki utang kepada bank bni dan saat ini sedang mengalami kesulitan keuangan. Sehingga, adanya gugatan mengenai berapa besaran utang tidak mempengaruhi fakta bahwa memang terdapat utang dari pelawan (debitur) kepada bank bni (kreditur bank) yang belum dilunasi/dibayar, yang merupakan alasan dari dilaksanakannya pelelangan.

III.5 Selain itu, dengan telah selesainya proses balik nama dari BPN, maka telah terbukti secara sah dan sederhana bahwa Terlawan (Alex Wijdjaja) adalah pemilik yang sah atas Objek Lelang dan telah diakui oleh instansi pemerintah yang sah yang membidangi pencatatan kepemilikan tanah (*in casu* BPN).

III.6 Dengan demikian, jelas bahwa dasar Perlawan *a quo* tidak memiliki dasar hukum dan sudah selayaknya untuk ditolak karena adanya gugatan dari debitur terhadap kreditur tidak dapat mengurangi / membatalkan keabsahan lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan seluruh uraian pembelaan diatas, terbukti bahwa Perlawanan Pelawan telah layak untuk ditolak dan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar dapat memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban pihak Tergugat telah ditanggapi pihak Penggugat didalam repliknya demikian pula replik Penggugat telah ditanggapi pihak Tergugat sebagaimana dalam dupliknya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalam perlawanannya, Pihak Pelawan mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (“**SHGB**”) Nomor 1626/Gunung, Surat Ukur No: 00033/Gunung/2012, tanggal 20 Nopember 2012, Luas : 247 M2, yang terletak di Jl. Pakubuwono VI No. 84, RT.004/RW.07 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Sertipikat terdaftar atas nama: Nyonya Julia Subintoro, diberi tanda P-1 ;
2. Sertifikat Hak Milik (“**SHM**”) Nomor: 414/Gunung, Surat Ukur No: 00049/Gunung/2012, tanggal 29 Nopember 2012, Luas: 213 M2, yang terletak di Jl. Pakubuwono VI No. 84, RT.004/RW.07 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Sertipikat terdaftar atas nama: Nyonya Julia Subintoro, diberi tanda P-2 ;
3. **Dokumentasi photo pada tanggal 11 November 2022** dimana Terlawan melalui Kuasa Hukumnya telah memasuki perkarangan Pelawan tanpa seizin dan sepengetahuan Pelawan dengan cara memaksa dan merusak pagar halaman gedung, memasang cctv, memasang plang selanjutnya menggembok dan mengunci pagar halaman gedung sehingga beberapa orang karyawan Pelawan sampai saat ini tidak dapat akses keluar masuk pintu halaman gedung ruko Pelawan yang didalam gedung tersebut terdapat barang-barang usaha milik Pelawan sehingga tidak dapat diambil karena kondisi pagar terkunci dan digembok oleh Terlawan, diberi tanda P-3 ;
4. Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor: LP/B/3707/XI/2022/Sektro Keb. Baru/Restro Jak.Sel/Polda Metro Jay, Tanggal 15 November 2022,

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

Jam 17:30 Wib, tentang Pengeroyokan terhadap barang dan atau Memaksakan berbuat dan atau tidak berbuat kepada orang lain dengan ancaman kekerasan Pasal 170 dan atau 335 ayat 1 KUHP, diberi tanda P-4a ;

5. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor: *B/38/XII/2022/Sektro Keb. Baru, tertanggal 05 Desember 2022*, diberi tanda P-4b ;
6. Laporan Penilai Aset/Property dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN pada Tgl 18 Januari 2018 dengan nilai pasar seharga Rp 39.791.738.000,- dan Indikasi Nilai Likuidasi seharga Rp 27.854.218.000,- dari nilai aset/property Jl Pakubuwono 6 No.84, Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang digunakan untuk kepentingan penjaminan hutang pada PT. BANK PANIN TBK. Panin Bank Plaza, Jl. Palmerah Utara No. 52 Jakarta, diberi tanda P-5a ;
7. Laporan Penilai Aset/Property dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN pada Tgl 31 Agustus 2018 dengan nilai pasar seharga Rp 39.942.000.000,- dan Indikasi Nilai Likuidasi seharga Rp 27.959.000.000,- dari nilai aset/property Jl Pakubuwono 6 No.84, Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang digunakan untuk kepentingan penjaminan hutang pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) TBK. Jakarta diberi tanda P-5b ;
8. Laporan Penilai Aset/Property dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) TOTO SUHARTO DAN REKAN pada Tgl 20 Maret 2019 dengan nilai pasar seharga Rp 43.913.400.000,- dan Indikasi Nilai Likuidasi seharga Rp 28.541.200.000,- dari nilai aset/property Jl Pakubuwono 6 No.84, Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang digunakan untuk kepentingan penjaminan hutang pada PT. BANK AGRIS TBK, KCP Gunung Sahari, diberi tanda P-5c ;
9. Gambar Tampak Gedung Pakubuwono VI No. 84, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik Penggugat pada Tahun 2019 **sebelum Renovasi**,I diberi tanda P-5d ;
10. Laporan Penilai Aset/Property dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) TOTO SUHARTO DAN REKAN pada Tgl 30 November 2020 dengan nilai

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

pasar seharga Rp 29.973.800.000,- dan Indikasi Nilai Likuidasi seharga Rp 23.979.100.000,- dari nilai aset/property Jl Pakubuwono 6 No.84, Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang digunakan untuk kepentingan penjaminan hutang pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero), TBK, Jakarta diberi tanda P-5e ;

11. Gambar Tampak Gedung Pakubuwono VI No. 84, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik Penggugat yang diphoto pada Tahun 2020 **Setelah Renovasi**, diberi tanda P-5f ;
12. Perkara Perdata Nomor: 676/Pdt.G/2022/PN.Jkt Pst di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, diberi tanda P-6 ;
13. Perkara Perdata Nomor: 1059/Pdt.G/2022/PN.Jkt Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, diberi tanda P-7 ;
14. Perjanjian Kredit Restrukturisasi Nomor: 230/JDM/PK-KMK/2019, antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dengan PT. Mitra Makmur Sejati, tertanggal 28 Nopember 2018, diberi tanda P-8a ;
15. Daftar barang-barang tidak bergerak yang diikat secara Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Perjanjian Kredit Nomor: 230/JDM/PK-KMK/2019 tanggal 28 Nopember 2019, diberi tanda P-8b ;
16. Daftar Penanggung yang diserahkan Penerima Kredit kepada Bank berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Perjanjian Kredit Nomor: 230/JDM/PK-KMK/2019, Tanggal 28 November 2019, diberi tanda P-8c ;
17. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Mitra Makmur Sejati, tertanggal 14 Oktober 1997, Nomor: 27, dibuat oleh Notaris Nurul Hidajati Handoko, SH, berkedudukan di Jakarta, diberi tanda P-9a ;
18. Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Mitra Makmur Sejati Nomor: C2-22854 HT.01.01-TH.98.tertanggal 28 Oktober 1998, diberi tanda P-9b ;
19. Akta Pernyataan Keputusan Rapat (Akta PKR) PT. Mitra Makmur Sejati No: 31, tertanggal 7 Juni 2016, dibuat oleh Notaris dan PPAT Novianti, SH.,MM, berkedudukan di Jakarta, diberi tanda P-9c ;
20. Surat Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Cq: Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Tertanggal 14 Juni 2016 Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Mitra Makmur Sejati, diberi tanda P-9d ;

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

21. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 44, tanggal 21 Maret 2016, yang dibuat oleh Notaris Fardian, SH, untuk SHGB No: 1626/Gunung, diberi tanda P-10a ;
22. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 45, tanggal 21 Maret 2016, yang dibuat oleh Notaris Fardian, SH, untuk SHGB No: 414/Gunung, diberi tanda P-10b;
23. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 59/2016, tanggal 14 April 2016, yang dibuat oleh Notaris Fardian, SH, untuk SHGB No: 1626/Gunung, diberi tanda P-11a ;
24. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 60/2016, tanggal 14 April 2016, yang dibuat oleh Notaris Fardian, SH, untuk SHGB No: 414/Gunung, diberi tanda P-11b ;
25. Surat Penetapan *Nomor: 101/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Sel Tertanggal 21 Desember 2022* yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, diberi tanda P-12 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat diatas, Pelawan juga mengajukan Ahli atas nama Indra Iswara, S.H., M.Kn, didepan persidangan dibawah sumpah memberikan pendapatnya pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar, pelaksanaan lelang di Indonesia harus sesuai dengan peraturan mengenai syarat dan prosedur lelang.
- Bahwa benar, peraturan mengenai syarat prosedur lelang yang terbaru adalah peraturan menteri keuangan No 213/PMK.06/2020.
- Bahwa benar berdasarkan Pasal 94 No 213/PMK.06/2020 risalah lelang tidak diwajibkan untuk diberikan kepada debitur.
- Bahwa benar, apabila bank akan melakukan pelelangan harus melakukan penilaian melalui appraisal terlebih dahulu, dimana harga yang di tentukan harus berada direntan harga nilai pasar dan nilai likuidasi.
- Bahwa benar dalam peraturan syarat dan prosedur lelang terdapat rasio likuid lelang, dimana didalam lelang terdapat rasio limit lelang.
- Bahwa benar, dalam proses lelang sesuai dengan pelaksanaan Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan vital eksekutorial dapat dengan paksa si kreditur untuk melakukan proses lelang dengan didampingi oleh tim penafsir yang independen ataupun penafsir yang internal.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar didalam peraturan Bank Indonesia tahun 2018, dikatakan bahwa penafsir memiliki 2 macam, yaitu independen dan internal. Penafsir independen digunakan untuk menilai sengketa yang nilainya diatas 1 milyar sedangkan penafsir internal digunakan utk menilai hak tanggungan di atas satu milyar.
- Bahwa benar, nilai yang digunakan oleh penafsir ini disebut dengan nilai limitatif harga lelang, yang akan dijadikan dasar untuk membuat harga utk melaksanakan proses lelang yang dilakukan oleh KPKNL.
- Bahwa benar, setelah proses lelang dilakukan, maka Pejabat Lelang kelas II akan mengeluarkan risalah lelang, yang akan digunakan sebagai syarat untuk proses perubahan peralihan hak, dari si debitur kepada pembeli lelang.
- Bahwa benar, penafsir independen adalah penafsir yang ditunjuk oleh Bank dan tidak ada memiliki hubungan dengan debitur maupun kreditur, yang tidak dapat dipengaruhi oleh siapapun.
- Bahwa benar, dokumen yang dijadikan sebagai alat bukti suatu kepemilikan tanah yaitu sertipikat. Apabila nama seseorang ada di dalam sertipikat tersebut berarti orang tersebut adalah pemilik yang sah.
- Bahwa benar, pemilik tanah yang ada disertipikat berhak menguasai tanah nya tersebut.
- Bahwa benar, berdasarkan UU Hak tanggungan, kreditur memiliki hak istimewa terhadap nilai jaminan untuk melakukan proses lelang dan mengenai penilaian jaminan tersebut wajib hukumnya diberitahukan kepada debitur maupun kreditur, agar mengetahui bahwa nilai jaminan tersebut sudah cukup atau belum untuk menutupi hutang.
- Bahwa benar, didalam hukum perjanjian sangat lazim apabila pemilik jaminan berbeda nama dengan nama debitur, karena pemilik jaminan hanya menjadi penjamin kepada kreditur, bahwa debitur tersebut akan melakukan pelunasan terhadap utang-utang.
- Bahwa benar, sesuai pasal 1792 KUH Perdata, apabila seorang pemberi kuasa tidak bisa hadir maka dapat memberikan kuasa kepada pihak lain. Maka dalam perjanjian kredit dapat dikenal dengan surat kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membebaskan hak tanggungan untuk mengikat hak tanggungan dari si pemilik jaminan.

- Bahwa benar, apabila si penjamin telah menandatangani SKMHT maka kreditur berhak menerbitkan APHT di hadapan PPAT.
- Bahwa benar, apabila suatu perjanjian kredit telah disepakati oleh debitur dan kreditur, maka ketika terjadi wanprestasi kreditur berhak untuk menjual agunan.
- Bahwa benar, penjamin tidak dapat protes apabila agunan telah dijual kreditur karena si debitur melakukan wanprestasi.
- Bahwa benar, apabila pemenang lelang telah membayar lunas harga dan membayar pajak-pajak yang timbul, maka pemenang lelang tersebut dapat dikatakan pembeli yang beriktikad baik yang dilindungi oleh UU.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, pihak Terlawan mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1626/Gunung, atas nama Alex Widjaya, seluas 247 M2, diberi tanda T-1a ;
2. Sertifikat Hak Milik nomor : 414/Gunung, atas nama Alex Widjaya seluas 213 M2, diberi tanda T-1b ;
3. Kutipan Risalah Lelang Nomor : 52/27/2022 tanggal 25 Oktober 2022 yang diterbitkan KPKNL Jakarta III, diberi tanda T-2a ;
4. Grosse Risalah Lelang Nomor : 52/27/2022 tanggal 19 Oktober 2022, diberi tanda T-2b ;
5. Pengumuman Koran Pertama tanggal april 2022 dengan limit Rp 30.655.320.000, diberi tanda T-3a ;
6. Pengumuman Koran II tanggal 28 juni 2022 dengan limit Rp. 30.655.320.000, diberi tanda T-3b ;
7. Pengumuman Koran III tanggal 31 agustus 2022 dengan limit Rp. 21.458.700.00, diberi tanda T-3c ;
8. Pengumuman Koran IV tanggal 12 Oktober 2022 dengan limit Rp. 21 458.700.0090, diberi tanda T-3d ;
9. Peraturan Menteri keuangan RI, No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T-4 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Profil perusahaan PT Mitra Makmur Sejati pada Ditjen AHU Kemenkumham yang diunduh tertanggal 31 Maret 2023, diberi tanda T-5 ;
11. Iklan Penjualan tanah dan Bnagunan obuyek lelang di website, diberi tanda T-6 ;
12. Laporan Penilaian asset PT Mitra Makmur Sejati no. 00383/2, .0037-00/PI/07/0100/12022 tanggal 14 february 2022 dari kantor Jasa Penilai Publik Agus Firdaus & rekan , diberi tanda T-7 ;

Menimbang, bahwa pihak Terlawan selain mengajukan bukti surat diatas, juga mengajukan seorang saksi atas nama Dwi Wisudha Kridanto S.P.,M.M., didepan persidangan dibawah sumpah pada pokoknya meneranhgkan sebagai berikut :

- Bahwa benar SHGB 1626 dan SHM 414 atas nama Julia Subintoro/Pelawan sudah diberikan sebagai jaminan oleh PT MMS untuk kredit pada Bank BNI.
- Bahwa benar, kredit PT MMS mengalami macet dan akhirnya dilakukan pelelangan melalui KPKNL Jakarta III.
- Bahwa benar, pelelangan tersebut atas permohonan Bank BNI.
- Bahwa benar, pemenang lelang tersebut adalah Bapak Alex Widjaja/Terlawan.
- Bahwa benar, prosedur pelaksanaan lelang nya sifatnya online dan ternyata pada saat itu penawar nya hanya satu.
- Bahwa benar, ketentuan harga lelang ditentukan oleh BNI melalui bantuan penafsir KJPP.
- Bahwa benar, dari hasil penjualan lelang masih terdapat selisih sisa kredit yang menjadi kewajiban Pelawan pada Bank BNI.
- Bahwa benar Pelawan telah menandatangani SKMHT pada saat melakukan perjanjian kredit.
- Bahwa benar, Terlawan membeli lelang saat pengumuman ke 4.
- Bahwa benar, pada saat dilakukan restrukturisasi, PT MMS masih juga tidak membayar utang tepat waktu, sehingga akhirnya jaminan tersebut harus dilelang.

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana teruarai diatas ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pihak Terlawan didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi bahwa pihak Pelawan tidak memiliki Legal standing (*persona standi in judicio*) dengan alasan Pelawan bukanlah pemilik yang sah atas obyek sengketa, terbukti dari kedua Sertifikat atas tanah tersebut adalah sah milik Tergugat yang memenangkan Lelang oleh Badan Lelang yang sah, untuk itu mohon kehadiran majelis agar mengabulkan eksepsi Tergugat dan menolak perlawanan pihak Pelawan ;

Menimbang, bahwa pihak Pelawan didalam repliknya menolak dengan tegas tentang eksepsi pihak Terlawan dengan dalil bahwa Pelawan adalah pemilim sah obyek sengketa yang dijadikan jaminan kredit oleh PT Mitra Makmur Sejati selaku debitur pada PT Bank Negara Indonesia, yang tidak pernah melepaskan hak kepemilikan atas tanah sengketa, untuk itu mohon kehadiran majelis agar menolak eksepsi dan mengabulkan perlawanan pelawan seluruhnya ;

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat tentang eksepsi ini majelis akan mempertimbangkan sebagaimana terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*objection*). Bisa juga berarti pembelaan (*plea*) yang diajukan tergugat terhadap materi gugatan penggugat. Namun, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah. Konsekuensi jika gugatan tersebut tidak sah adalah gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian

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

keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*). Secara garis besar eksepsi dikelompokkan sebagai berikut :

1. Eksepsi kompetensi, baik kewenangan absolut maupun relatif ;
2. Eksepsi syarat formil, yang meliputi Surat kuasa khusus tidak sah karena sebab-sebab tertentu, *Error in Persona*, *Nebis in Idem*, Gugatan Prematur atau *Obscuur Libel* ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari dengan seksama dari gugatan, jawab jinawab para pihak dihubungkan dengan pembuktian para pihak dalam perlawanan aquo, Majelis berpendapat bahwa apakah ada atau tidak ada hubungannya antara pihak Pelawan dengan tanah sengketa yang berkaitan langsung dengan legal standing pihak Pelawan, menurut Majelis sudah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan dengan alat bukti yang ada, untuk itu Majelis berpendapat eksepsi pihak Terlawan tidak beralasan hukum dan patut ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa inti permasalahan dalam perlawanan pihak Pelawan sebagaimana diuraikan dengan jelas didalam perlawanan dan Repliknya adalah bahwa Penetapan Eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus dibatalkan sebab obyek yang hendak dieksekusi dalam pelaksanaan lelangnya telah menyalahi aturan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa pihak Terlawan didalam jawaban dan dupliknya menolak dengan tegas dalil pihak Pelawan dengan alasan bahwa Terlawan memenangkan Lelang yang dilakukan oleh sebuah lembaga Lelang yang sah menurut Undang-undang dan pelaksanaannya sudah sesuai dengan aturan hukum yang ada bahkan Sertifikat obyek lelang sudah dilakukan Balik nama di Badan Pertanahan Nasional ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi perbedaan pendapat antara para pihak adalah apakah benar pelaksanaan lelang terhadap obyek lelang menyalahi aturan hukum yang berlaku sehingga harus dibatalkan ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada azas pembagian beban pembuktian sebagaimana tercantum dalam pasal 163 HIR, yang menentukan “ *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*” ;

Dengan demikian kedua belah pihak baik penggugat maupun tergugat dapat dibebankan dengan pembuktian. Penggugat wajib membuktikan peristiwa yang diajukannya, sedang tergugat berkewajiban membuktikan kebenaran bantahannya ;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 dan bertanda P-2 membuktikan bahwa SHGB nomor 1626/Gunung dengan luas 247 m2 dan SHM No. 414/Gunung dengan luas 213 m2 merupakan milik dari Pelawan, yang selanjutnya berdasarkan bukti surat bertanda P-8a, P-8b, P-8c kedua Sertifikat tersebut dijadikan Jaminan Kredit atas nama PT Mitra Makmur Sejati (vide bukti P9a, P-9b, P-9c dan P-9d) di PT Bank Nasional Indonesia (BNI) dan telah diikat secara Hak Tanggungan sebagaimana bukti surat bertanda P-10a, P-10b, P-11a dan bertanda P-11b ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-5a, P-5b, P-5c, P-5d, P-5e dan bertanda P-5f semuanya membuktikan adanya penilaian asset obyek eksekusi oleh kantor Jasa Penilai Public (KJPP) Sugiantyo Prasajo dan Rekan, sedangkan bukti surat bertanda P-3, P-4a dan bertanda P-4b semuanya membuktikan adanya laporan pihak Pelawan ke pihak Kepolisian karena Terlawan telah memasuki pekarangan rumah milik Pelawan tanpa ijin, demikian pula bukti surat bertanda P-6 dan bertanda P-7 membuktikan bahwa Pelawan telah menggugat Terlawan dan pihak lainnya telah melakukan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat diatas, pihak Pelawan juga mengajukan Ahli atas nama Indra Iswara, S.H., M.Kn, yang pada pokoknya memberikan pendapatnya mengenai proses dan prosedur lelang yang dilakukan oleh lembaga resmi ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T-1a dan bertanda T-1b membuktikan bahwa obyek yang hendak di eksekusi merupakan milik sah dari Terlawan yang didapatkan dari Lelang yang sah secara Hukum serta sudah dibalik nama, sedangkan bukti surat bertanda T-2.a, T-2b, T3a, T-3b, T-3c dan bertanda T-3d semuanya membuktikan tentang proses berjalannya semua prosedur lelang atas tanah yang hendak di eksekusi sampai dengan dimenangkan oleh Terlawan, yang mana semua proses Lelang tersebut telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan RI no 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana bukti bertanda T-4, sedangkan bukti bertanda T-6 membuktikan bahwa ada perbandingan harga tanah yang tidak berbeda jauh dengan lokasi obyek yang hendak di eksekusi ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat diatas, pihak Terlawan juga mengajukan saksi atas nama Dwi Wisudha Kridanto S.P.,M.M. yang merupakan pegawai pada Bank BNI yang tahu betul tentang kredit PT Mitra Makmur Sejati di Bank BNI dalam keadaan macet dan setelah melalui proses restrukturisasi kredit tetap juga macet sehingga dilakukan pelelangan agunan yang ternyata hasil penjualan masih jauh dibawah plafond kredit sehingga Bank mengalami kerugian ;

Menimbang, bahwa dari Perlawanan dan Replik dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan pihak Pelawan dalam persidangan pada dasarnya terbukti bahwa memang benar pihak Pelawan pada mulanya memiliki dua bidang tanah yang dijadikan jaminan Kredit atas nama PT Mitra Makmur Sejati di PT Bank Negara Indonesia yang ternyata bermasalah dan setelah dilakukan restrukturisasi tetap saja bersatus kredit macet, sehingga dilakukan pelelangan atas jaminan dimaksud. Bahwa pihak Pelawan sendiri juga turut membuktikan bahwa proses pelelangan dilakukan setelah dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik ;

Menimbang, bahwa dari jawaban dan duplik dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan pihak Terlawan, dapat disimpulkan bahwa pihak Terlawan memenangkan lelang atas obyek lelang melalui suatu proses pelelangan yang sah dan dilakukan oleh suatu badan lelang yang sah sesuai hukum yang

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

berlaku dan selanjutnya obyek lelang pun sudah dibaliknama atas nama Terlawan sendiri ;

Menimbang, bahwa dari beberapa pertimbangan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa tindakan pihak Terlawan dalam mohon penetapan dan pelaksanaan eksekusi atas obyek lelang sudah benar sebab pihak Terlawan mendapatkan obyek lelang secara sah menurut hukum sehingga tidak ada alasan hukum yang sah yang bisa membatalkan penetapan lelang yang diajukan oleh Terlawan, untuk itu Majelis berpendapat bahwa pihak Pelawan tidak berhasil membuktikan perlawanannya, sedangkan pihak Terlawan telah berhasil membuktikan sangkalannya, sehingga Majelis berkesimpulan bahwa Pelawan adalah pelawan yang tidak benar sehingga perlawanan Pelawan harus ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan ditolak, maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 163 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Terlawan ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar ;
2. Menolak Perlawanan Pelawan Seluruhnya ;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perlawanan ini yang ditaksir sejumlah Rp. 655.000,00 (enamratus limaluh lima ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari .RABU, tanggal 5 Juli 2023 oleh I Dewa Made Budiwatsara, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, H Bawono Effendi, SH.MH dan Muhammad Ramdes, SH sebagai Hakim anggota , yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 60/Pdt.Bth/2023/PN JKT.SEL tanggal 10 Januari 2023, putusan tersebut pada hari RABU tanggal 12 Juli 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut, dibantu Mami Sulatmi, S.H Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. Bawono Effendi, S.H.. Mh

I Dewa Made Budiwatsara, SH.MH.

Muhammad Ramdes, S.H..

Panitera Pengganti,

Mami Sulatmi, S.H

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
3. Proses	:	Rp	100.000,00;
4. PNBP	:	Rp	20.000,00;
5. Panggilan	:	Rp	450.000,00;
6. Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
7. Penggandaan	:	Rp	35.000,00;
Jumlah	:	Rp	655.000,00;

(enamratus limaluh lima ribu rupiah)