



**P U T U S A N**

**Nomor 505/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara gugatan wanprestasi antara :

**Ir. H.Y. GUNAWAN S**, lahir di Malang, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, alamat : Gading Nias Residence/Tower Alamanda lantai 26 AB, Jakarta Utara ;

Dalam hal ini dipersidangan diwakili oleh kuasanya bernama : *Sefti Reza, SH., Sartika Dwi Piscessa, SH., Wahyu Widiyatmiko, SH.MH.*, Advokat pada Kantor Hukum "**KRS CONSULTANT at LAW**", beralamat di Jl. Kapitan III, Kav.28, No.176, Rt.001/004, Sukatani Tapos Depok, 16465, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.069/SK-PDT/KRS-LAW/VI/2022, tertanggal 06 Juni 2022;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGUGAT ;**

**L A W A N**

**1. LINANINGSIH SISWANTO**, beralamat di Citra Garden 5 Blok.E-1/No.14, Rt.001/Rw.016, Kel. Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat ;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT I ;**

**2. PT. BANK NEGARA INDONESIA CABANG PACENONGAN**, beralamat di Jl. Pacenongan No.52, Kel. Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Jakarta Pusat ;

Dalam hal ini dipersidangan diwakili oleh kuasanya bernama *Willy Patriawan, SH.MH., Rendy Fratama, SH., Arief Hartono, SH., Asido Aldion Yuniar, SH.*, masing-masing pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor W12/12.1/747/R, tanggal 08 Juli 2022 ;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT II ;**

**3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA III**, beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No.10, Kel. Senen, Kec. Senen, Jakarta Pusat ;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT I ;**

**4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA BARAT**, beralamat di Komplek Permata Buana, Jl. Kembangan Raya, Kel. Kembangan Utara, Kec. Kembangan, Jakarta Barat ;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT II ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **DEDY ARI**, beralamat di Jl. Tampak Siring I No.6 Kel. Kalideres, Kec. Kalideres, Jakarta Barat ;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT III ;**

## **Pengadilan Negeri tersebut ;**

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini ;

Setelah membaca bukti surat dan mendengarkan keterangan saksi kedua belah pihak ;

Setelah mendengarkan keterangan dari kedua belah pihak ;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal, 08 Juni 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 13 Juni 2022 dalam register Nomor 505/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 2 Juni 2003 Tergugat I melakukan transaksi pembelian satu unit rumah milik Penggugat dengan nilai Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ;
2. Bahwa pembelian rumah yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat disepakati tidak dibayar secara tunai namun dibayar secara bertahap, yang mana Tergugat I telah melakukan down payment (duit pangkal) sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) ;
3. Bahwa kemudian Tergugat I menjanjikan kepada Penggugat akan membayar sisanya saat Tergugat I mendapatkan keuntungan dari proyek ;
4. Bahwa Tergugat I juga menjanjikan kepada Penggugat akan memberikan bunga sebesar 1% persen perbulan apabila Tergugat I lalai memenuhi kewajibannya ;
5. Bahwa singkat cerita setelah kurang lebih menunggu selama 19 tahun, Penggugat berusaha menagih janji Tergugat I untuk membayar kewajibannya, namun selalu dijawab oleh Tergugat I pembayarannya sedang diusahakan ;
6. Bahwa Penggugat telah berkali-kali meminta uang sisa pembayaran yang belum dibayar oleh Tergugat I baik melalui telepon maupun menemui Tergugat I secara langsung, namun Tergugat I selalu menghindar bahkan terkesan enggan menemui Penggugat ;
7. Bahwa trik jahat Tergugat I juga terlihat karena Tergugat I tidak bersedia membuat perjanjian apapun yang pada pokoknya untuk melunasi sisa pembayaran rumah milik Penggugat ;

Halaman 2 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa kemudian Penggugat berupaya mendatangi rumah tersebut yang ditempati oleh Tergugat I di Citra Garden 5 Blok.E-1/No.14, Rt.001/Rw.016, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat, untuk kembali menanyakan pembayaran pelunasan pembelian rumah milik Penggugat ;
9. Namun Tergugat I justru berdalih bahwa rumah milik Penggugat sudah diagunkan di Bank Tergugat II ;
10. Bahwa dari keterangan Tergugat I rumah milik Penggugat yang terletak di Citra Garden 5 Blok.E-1/No.14, Rt.001/Rw.016, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat telah dilelang secara umum oleh Turut Tergugat I dan telah ada pemenang lelang yaitu Turut Tergugat III Dan bahkan objek jaminan telah dibaliknamakan oleh Turut Tergugat II ;
11. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat tersebut, Penggugat merasa kehilangan haknya atas objek/rumah milik Penggugat tersebut dan Penggugat juga dirugikan baik secara moril maupun materil ;
12. Bahwa kerugian yang timbul akibat perbuatan Tergugat sejak tidak dibayarkannya sisa pembayaran penjualan rumah milik Penggugat adalah sebagai berikut :
  - >. Kerugian materil tidak dibayarnya sisa hasil penjualan rumah milik Penggugat senilai Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) dan ditambah bunga 1% (persen) per bulan selama 19 tahun sebesar Rp.684.000.000,-(enam ratus delapan puluh empat juta rupiah) ;
  - >. Kerugian Immateril bahwa Penggugat merasa terganggu pikiran dan perasaannya setiap melaksanakan aktivitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun dapat diperhitungkan dengan sejumlah uang sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) ;
13. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa Para Tergugat akan mengabaikan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap (incracht van geswide) pada perkara ini dan karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) senilai Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila Para Tergugat lalai melaksanakan vonis hakim yang berkekuatan hukum tetap pada perkara ini ;
14. Bahwa Penggugat juga khawatir bila Turut Tergugat III akan menguasai objek berupa rumah milik Penggugat tersebut dan untuk menghindar dari semua hak-hak Penggugat atau tuntutan ganti rugi yang ditimbulkan akibat dari perbuatan Para Tergugat tersebut, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag)

Halaman 3 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



terhadap rumah milik Penggugat yang terletak di Cita Garden 5 Blok.E-1/No.14, Rt.001/Rw.016, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat ;

16. Bahwa agar tidak terjadi permasalahan hukum di kemudian hari, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk tidak melakukan tindakan atau upaya hukum apapun sebelum adanya putusan Pengadilan yang bersifat tetap (Inkrah) ;

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat c/q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah alat bukti yang diajukan Penggugat ;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi/Ingkar Janji ;
4. Menyatakan rumah milik Penggugat yang terletak di Citra Garden 5 Blok. E-1/No.14, Rt.001/Rw.016, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat adalah Hak Milik Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil dan Immateril kepada Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat hadir kuasanya bernama *Sartika Dwi Ascessa, SH.*, Tergugat I hadir prinsipal sendiri Linaningsih Siswanto, Tergugat II hadir kuasanya Asido Aldion Yunior, SH., Turut Tergugat I hadir kuasanya Edy Haryono, Turut Tergugat III hadir Kuasa Insidentil bernama Yumiwati Rukiah (Isteri dari Turut Tergugat III), sedangkan Turut Tergugat II tidak hadir sendiri dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, berdasarkan :

Relaas Tergugat I berdasarkan Relaas Panggilan Sidang tanggal 14 Juni 2023, 5 Juli 2023 dan 16 Agustus 2023, Relaas Tergugat II berdasarkan Relaas Panggilan Sidang 14 juni 2023, 5 Juli 2023 dan 19 Juli 2023, Relaas Turut Tergugat I berdasarkan Relaas Panggilan Sidang 14 Juni 2023, 19 Juli 2023 dan 16 Agustus 2023. Relaas Turut Tergugat II berdasarkan Relaas Panggilan Sidang 14 Juni 2023, 5 Juli 2023 dan 19 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mendamaikan antara Penggugat dengan Tergugat dan sesuai PERMA No. 1 tahun 2016 Majelis Hakim telah menunjuk sdr. Eko Aryanto, SH.MH, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menjadi Mediator dalam perkara a quo, akan tetapi setelah Hakim Mediator melakukan mediasi kepada Penggugat dan Tergugat dan atas laporan Hakim Mediator tanggal 27 September 2022 tersebut menyatakan bahwa mediasi tidak berhasil/gagal dan selanjutnya Penggugat membacakan surat gugatannya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan atas pembacaan surat gugatan Penggugat tersebut, kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan dan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas selanjutnya **Tergugat I** tidak mengajukan jawaban ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, selanjutnya **Tergugat II** mengajukan jawaban tertanggal 11 November 2022 dengan alasan-alasan sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **Eksepsi Obscur Libel (gugatan kabur)**

1. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi yang mana sudah jelas hubungan hukum berupa perjanjian yang menjadi terkait kredit yang diberikan oleh TERGUGAT II kepada PT. BHAKTI PERTIWI NUSANTARA/Debitur tanpa mengikutsertakan PENGGUGAT, yang mana sudah sepatutnya gugatan yang diajukan bukanlah mengenai wanprestasi karena tidak ada prestasi yang harus dipenuhi oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT ;
2. Bahwa untuk itu sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT sudah sepatutnya dinyatakan gugatan yang kabur ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi, termasuk juga dengan apa yang dimuat dalam pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam surat gugatannya, kecuali yang TERGUGAT II akui dengan tegas ;
3. Sebelumnya TERGUGAT II menerangkan fakta peristiwa sebagai berikut :
  - a. Bahwa **TERGUGAT II dan PT. BHAKTI PERTIWI NUSANTARA/Debitur** (dalam hal ini diwakili oleh Lily Siswanto Hakim selaku Direktur dan TERGUGAT I selaku komisaris) **telah menandatangani Perjanjian Kredit antara lain :**
    - 1). PK No.106/PCC/PK-KMK/2017, tanggal 15 Juni 2017 ;
    - 2). PK No (2) 106/PCC/PK-KMK/2017, tanggal 17 Agustus 2018 ;
  - b. Bahwa perjanjian kredit a quo telah sesuai dengan ketentuan hukum positif di Indonesia dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana tersebut pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga perjanjian ini mengikat para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tersebut (Asas Pacta Sun Servanda) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan :

Halaman 5 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

#### 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)





*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik “ ;*

c. Bahwa untuk menjamin pembayaran hutang (kredit) berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit a quo, debitur telah menyerahkan sebagai agunan (jaminan) berupa benda tidak bergerak dan telah diikat dengan Hak Tanggungan yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan, antara lain :

1). Sebidang tanah seluas 220 m2 dan bangunan yang terletak di Perumahan Citra Garden dengan bukti kepemilikan berupa **Sertifikat Hak Milik Nomor 2959/Pegadungan, tanggal 08 Maret 2001** atas nama Nyonya Insinyur Lily Siswanto Hakim, yang mana terhadap tanah tersebut **telah diikat dengan Hak Tanggungan No.06529/2017, tanggal 29 Agustus 2017**, untuk pengikatan hutang sebesar Rp.3.600.000.000,-(tiga milyar enam ratus juta rupiah) dan **Peringkat Kedua dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan No.06758/2018, tanggal 06 September 2018**, untuk pengikatan hutang sebesar Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) yang mana pemilik jaminan telah memberikan persetujuan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.311/2017, tanggal 07 Agustus 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.374/2018, tanggal 21 Agustus 2018 ;

2). Sebidang tanah seluas 108 m2 dan bangunan yang terletak di Perumahan Citra Garden 5 Blok.E.1 No.14, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat dengan bukti kepemilikan berupa **Sertifikat Hak Milik Nomor 14493/Pegadungan, tanggal 23 Januari 1998**, atas nama Linaningsih Siswanto, yang mana terhadap tanah tersebut **telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan No. 06562/2017, tanggal 29 Agustus 2017**, untuk pengikatan hutang sebesar Rp.1.800.000.000,-(satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan **Peringkat Kedua dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan No.06763/2018, tanggal 12 September 2018**, untuk pengikatan hutang sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) yang mana pemilik jaminan telah memberikan persetujuan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.330/2017, tanggal 15 Agustus 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.375/2018, tanggal 21 Agustus 2018 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3). Sebidang tanah seluas 172 m2 dan bangunan yang terletak di Jalan Gabus Raya No.36, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 765/Pasar Minggu tanggal 11 Maret 1987 atas nama Linaningsih Siswanto, yang mana terhadap tanah tersebut **telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan No.4920/2018, tanggal 12 September 2018, tanggal 15 Desember 2014**, untuk pengikatan hutang sebesar Rp.4.000.000.000,-(empat milyar rupiah) yang mana pemilik jaminan telah memberikan persetujuan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.76/2018, tanggal 28 Agustus 2018 ;

d. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit a quo, TERGUGAT II wajib melaksanakan prestasinya yakni menyediakan oleh TERGUGAT II dengan mencairkan uang kredit ke rekening Debitur dan sebagai kontra prestasi dari debitur, debitur wajib membayar hutang kredit ;

e. Bahwa oleh karena debitur tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya yakni membayar hutang-hutangnya, yaitu : Rekening **No.569480251**.

Pada tanggal 30 April 2020 kredit debitur telah masuk ke dalam kolektibilitas 5 atau Macet dengan total kewajiban debitur per 31 Agustus 2022.

Hutang Pokok : Rp.8.155.668.668,-(delapan milyar seratus lima puluh lima juta enam ratus enam puluh delapan ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah).

Tunggakan : Rp.2.864.737.506,-(dua milyar delapan ratus enam puluh empat Bunga juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus enam rupiah).

Tunggakan : Rp.713.915.830,-(tujuh ratus tiga belas juta sembilan ratus lima Denda belas ribu delapan ratus tiga puluh rupiah).

Tunggakan : Rp.7.480.000,-(tujuh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah). Biaya

Total : Rp.11.741.802.004,-( sebelas milyar tujuh ratus empat puluh satu juta delapan ratus dua ribu empat rupiah).

f. Sebagai itikad baik dari TERGUGAT II untuk ada penyelesaian terhadap kredit Debitur, TERGUGAT II telah memberikan teguran-teguran tertulis kepada Debitur, teguran (Somasi I) ;

Halaman 7 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

#### 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). Surat BNI No.WJK/5.1/157, tanggal 27 Februari 2020 perihal Surat Peringatan I (Somasi I) ;

2). Surat BNI No.WJK/5.1/176, tanggal 04 Maret 2020 perihal Surat Peringatan II (Somasi II) ;

3). Surat BNI No.WJK/5.1/216, tanggal 09 April 2020 perihal Surat Peringatan III (Somasi III) ;

a. Bahwa oleh karena Debitur tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kredit dan telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit a quo, maka TERGUGAT II berhak mengambil pelunasan hutang dari agunan kredit yang telah diserahkan dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai dengan undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggugat, yang mana sejalan dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan :

*“Apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut” ;*

b. Oleh karena itu secara hukum TERGUGAT II mempunyai hak eksekutorial dan TERGUGAT II dapat melaksanakan haknya ;

Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dan mengangkat seluruh dalil-dalil yang diajukan PENGUGAT kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam gugatannya karena sama sekali tidak berdasarkan dan tidak dapat diterima berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT dalam dalil angka 1 sampai dengan 10 halaman 2 dan 3 gugatannya menyatakan bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT I telah melakukan transaksi pembelian satu unit rumah yaitu rumah yang terletak pada Citra Garden 5 Blok.E-1/No.14, Rt.001/Rw.016, Kelurahan Padungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat yang mana transaksi tersebut belum dilakukan secara penuh dan TERGUGAT I sejak 2 Juni 2003 adalah hal yang mengada-ngada dan dibuat-buat karena tanah tidak dapat gerialih kepada TERGUGAT I ketika pembayaran tidak dilaksanakan secara penuh, hal tersebut dapat dibuktikan melalui Akta Jual Beli No.27/2003, tanggal 02 Juni 2003 sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik 14493/Pedungan, tanggal 23 Januari 1998, yang mana saat ini telah dibeli melalui mekanisme lelang oleh TURUT TERGUGAT III berdasarkan Risalah Lelang No.679/27/2021, tanggal 07 Desember 2021 ;

Halaman 8 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa PENGGUGAT dalam dalil angka 11 dan 12 halaman 3 dan 4 gugatannya menyatakan bahwa PENGGUGAT mengalami kerugian yang diakibatkan tindakan PARA TERGUGAT adalah hal yang tidak berdasar, yang mana telah jelas dan diakui oleh PENGGUGAT bahwa transaksi dilakukan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang mana hal tersebut juga telah dibuktikan merupakan hal yang mengada-ngada berdasarkan poin 1 halaman 5 jawaban TERGUGAT II ;
3. Bahwa PENGGUGAT dalam dalil angka 13 halaman 4 gugatannya menyatakan bahwa agar PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar dwangsom senilai Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) per harinya apabila lalai melaksanakan putusan ini adalah hal yang tidak berdasar dan secara tegas TERGUGAT II menolak hal tersebut, karena tidak permintaan tersebut tidak berdasar hukum. Bahwa dapat TERGUGAT II sampaikan berdasarkan Yurisprudensi MA RI No.34 K/Sip/1954, tanggal 28 September 1955, menyatakan sebagai berikut :

*“Tuntutan pembayaran uang paksa tidak dapat diterima karena tidak jelas dasar hukumnya” ;*

4. Bahwa PENGGUGAT dalam dalil angka 14 halaman 4 gugatannya menyatakan bahwa agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Citra Garden 5 Blok.E-1/No.14, Rt.001/Rw.016, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, merupakan hal yang berdasar dan secara tegas TERGUGAT II menolak karena setelah di teliti dan dicermati dalil-dalil pada gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan tidak beralasan hukum. Selanjutnya dapat TERGUAGT II sampaikan berdasarkan SEMA No.5 tahun 1975 menyatakan bahwa :

*“Agar para Hakim berhati-hati dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) ;*

5. Bahwa selanjutnya dapat TERGUGAT II sampaikan berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan :

**a. Pasal 6 :**

*“Apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” ;*

**b. Bahwa Pasal 14 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebutkan :**

Halaman 9 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah” ;*

c. Bahwa untuk itu TERGUGAT II selaku Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan, sebagaimana merujuk para Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

6. Bahwa PENGGUGAT dalam dalil angka 15 halaman 4 gugatannya menyatakan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat bantahan banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorrad) adalah hal yang tidak berdasar dan tidak benar, dengan alasan :

a. Bahwa menurut pasal 180 HIR putusan serta merta diperkenankan apabila gugatan didukung dengan alat bukti yang kuat. Dan pada kenyataannya gugatan PENGGUGAT tidak sinkron dan tidak diikuti dengan alat bukti yang kuat ;

b. Bahwa menurut butir 3 Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil menyatakan :

*“Sehubungan dengan itu, Mahkamah Agung memerintahkan kepada para Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama serta Para hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaai dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Putusan Provisional sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) Reglemen Indonesia yang diperbaharui (HIR) dan Pasal 191 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Luar Jawa-Madura (RGg) serta Pasal 332 Rv” ;*

7. Bahwa terhadap hal ini tersebut sudah saptutnya seluruh dalil dan petitum yang disampaikan oleh PENGGUGAT tidak berdasar dan oleh karenanya jelas dan beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar dapat secara hati-hati, cermat, adil dan bijaksana menyikapi gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT agar tidak dikeluarkan keputusan hukum yang keliru dan membawa presede buruk

Halaman 10 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

#### 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

dikemudian hari, untuk itu TERGUGAT II mohon kepada Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang terhormat untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

## MENGADILI :

### Dalam Eksepsi :

Menyatakan gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur (obscur libel) ;

### Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT terkait uang paksa (dwangsoom) yang diajukan oleh PENGGUGAT ;
3. Menolak gugatan PENGGUGAT sita jaminan terhadap objek a quo ;
4. Menolak gugatan PENGGUGAT terkait putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) ;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Atau : Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan PENGGUGAT tersebut selanjutnya TURUT TERGUGAT I mengajukan **Jawaban tertanggal 15 November 2022**, dengan dalil-dalil sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

#### a. EKSEPSI DISKUALIFIKASI

- 1.1. Kami berpendapat bahwa PENGGUGAT merupakan pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk menggugat keabsahan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo berupa sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Perumahan Citra Garden 5 Blok. E-1, No.14, Rt.001,Rw.016, Kel. Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat karena pelaksanaan lelang yang dilaksanakan telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- 1.2. Bahwa adanya gugatan PENGGUGAT bukan merupakan sebab yang dapat membatalkan pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
- 1.3. Oleh karenanya telah jelas gugatan diajukan oleh **pihak yang tidak berhak/berkualitas** ;

Halaman 11 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



1.4. Sehingga kami mohon kepada majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat Yang Terhormat untuk menolak dalil-dalil PENGUGAT untuk seluruhnya atau tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) sebagaimana Yurisprudensi RI No.995 K/Sip/1975, tertanggal 08 Agustus 1975 ;

b. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

**2.1. TURUT TERGUGAT I tidak Terkait Dengan Pokok Permasalahan (Gugatan salah sasaran).**

a. Kami berpendapat bahwa TURUT TERGUGAT I tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo, sebab antara TURUT TERGUGAT I dengan PENGUGAT tidak memiliki hubungan hukum apapun ;

b. Bahwa didalam posita gugatannya, PENGUGAT tidak dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I, sehingga tidak sapatutnya apabila TURUT TERGUGAT I diikutsertakan di dalam gugatan ;

c. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan a quo adalah mengenai pelaksanaan jual beli sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Perumahan Citra Garden 5 Blok E-1 No.14, Rt.001,Rw.016, Kel. Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat antar PENGUGAT dengan TERGUGAT I, dimana TERGUGAT I tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada PENGUGAT, namun TERGUGAT I telah menguasai objek perkara dan menjadikannya objek perkara tersebut sebagai jaminan hutang kepada TERGUGAT II. Akan tetapi TERGUGAT I wanprestasi sehingga TERGUGAT II mengajukan permohonan lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada TURUT TERGUGAT I, atas pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut, ditunjukkan TURUT TERGUGAT III sebagai Pembeli dalam pelaksanaan lelang tersebut. TURUT TERGUGAT III selanjutnya melalui TURUT TERGUGAT II mengajukan permohonan balik nama atas objek perkara ;

d. TURUT TERGUGAT I adalah pihak yang melaksanakan pelelangan dengan berpedoman pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah pihak perantara pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peringkat pertama atas permohonan lelang dari TERGUGAT II sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

f. Berdasarkan pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa Penjual bertanggungjawab terhadap :

- 1). Keabsahan kepemilikan dan/atau kewenangan menjual barang ;
- 2). Keabsahan dokumen persyaratan lelang ;
- 3). Keabsahan syarat lelang tambahan ;
- 4). Keabsahan Pengumuman Lelang ;
- 5). Kebenaran formil dan materiil nilai limit ;
- 6). Kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang ;
- 7). Kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait ;
- 8). Kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang ;
- 9). Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak ;
- 10). Penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan ;
- 11). Gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan
- 12). Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h ;

g. Dengan demikian terdapat cacat formil terhadap gugatan PENGUGAT yang telah salah menggugat KPKNL Jakarta III sebagai TURUT TERGUGAT I yang tidak ada kaitan apapun terhadap pokok permasalahan yang digugat. Oleh karenanya TURUT TERGUGAT I tidak tepat untuk digugat dalam perkara ini ;

h. Tentang adanya gugatan yang cacat formil (error in persona) tersebut dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyebutkan sebagai berikut :

>. *Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4 K/RUP/1985, tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri*





*maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara ;*

*>. Kep. MA RI No.294 K/SIP/1971, tanggal 07-07-1971, mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum” ;*

*>. Kep. MA RI No.639 K/SIP/1975, tanggal 28-05-1977, “bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;*

**2.2. TERGUGAT II Menjamin dan Bertanggung Jawab atas Segala Tuntutan maupun Gugatan kepada KPKNL Jakarta III dan Penjabat Lelang.**

a. Di dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa salah satu tanggung jawab TERGUGAT II selaku Penjual adalah bertanggung jawab atas gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual;

b. Dengan demikian terdapat cacat formil terhadap gugatan PENGUGAT yang telah salah menggugat KPKNL Jakarta III sebagai TURUT TERGUGAT I karena TURUT TERGUGAT III menyatakan dan menjamin sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang objek perkara a quo ;

c. Oleh karenanya TURUT TERGUGAT I tidak tepat untuk digugat dalam perkara ini sehingga sangat beralasan untuk dinyatakan bahwa Gugatan a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) atau setidaknya TURUT TERGUGAT I agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo ;

**c. EKSEPSI OBSCURE LIBEL**

**3.1. Ketidakjelasan dasar hukum gugatan.**

a. Kami berpendapat bahwa TURUT TERGUGAT I tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo, sebab antara TURUT TERGUGAT I dengan PENGUGAT tidak memiliki hubungan hukum apapun ;

b. Bahwa di dalam posita gugatannya PENGUGAT tidak dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I karena perkara ini adalah merupakan perbuatan



yang dilakukan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I yang mengakibatkan beralihnya kepemilikan sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Perumahan Citra Garden 5 Blok E-1, No.14, Rt.001, Rw.016, Kel. Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat dari PENGUGAT ke TERGUGAT I ;

c. Gugatan PENGUGAT sangat tidak jelas dan sangat kabur karena dalam gugatannya, Penggugat tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan objek gugatannya berupa sertifikat apa, nomor berpa, atas nama siapa, alamatnya dimana serta luasnya berapa dan PENGUGAT hanya menyebutkan sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Perumahan Citra Garden 5 Blok E-1, No.14, Rt.001,Rw.016, Kel. Pegadungan, kalideres, Jakarta Barat, sehingga sangat tidak jelas dan sangat kabur ;

d. Bahwa gugatan PENGUGAT yang demikian, menunjukkan kekaburan gugatan karena tidak menggunakan dasar hukum yang tepat sehingga dalil yang dia sampaikan menjadi kaliru dan tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I ;

e. Oleh karenanya sangat beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

### 3.2. Posita dan Petitum gugatan tidak relevan.

a. Bahwa ketidakjelasan gugatan PENGUGAT juga sangat nyata dengan ketidakmampuan PENGUGAT dalam posita untuk menunjukkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban maupun perselisihan hukum antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I sebagaimana **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958**, yang menyatakan bahwa **"Syarat mutlah untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak dan Keputusan MA RI No.294 K/SIP/1971, tanggal 7 Juli 1971**, yang mensyaratkan bahwa **gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum**, oleh karenanya gugatan PENGUGAT yang demikian sudah seharusnya ditolak dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis hakim yang memeriksa perkara a quo ;

b. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut TURUT TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan PENGGUGAT yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT I adalah kabur dan tidak jelas dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TURUT TERGUGAT I di atas, dengan ini TURUT TERGUGAT I menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT I ;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT I ;
4. Bahwa didalam surat gugatannya, PENGGUGAT pada intinya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

PENGGUGAT menyatakan rumah yang terletak di Perumahan Citra Garden 5 Blok E-1 No.14, Rt.001, Rw.016, Kel. Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat adalah hak milik PENGGUGAT ;

Menyatakan, menetapkan meletakkan sita jaminan atas rumah milik PENGGUGAT yang terletak di Perumahan Citra Garden 5 Blok E-1 No.14, Rt.001, Rw.016, Kel. Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat ;
5. Bahwa TURUT TERGUGAT I telah melaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah objek perkara a quo ;
6. Bahwa TURUT TERGUGAT I melaksanakan proses lelang berdasarkan surat permohonan TERGUGAT I Nomor W12/5/1766, tanggal 18 Oktober 2021, perihal Permohonan tanggal lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan permohonan surat pengantar SKPT adalah sesuai dengan hukum yang telah diatur oleh Undang-Undang ;
7. Pelaksanaan tersebut telah sesuai dengan yang diatur dalam undang-undang lelang yaitu **Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908; 189** sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan **Staatsblad 1941 : 3**, khususnya dalam pasal 7 yang menyebutkan :

Halaman 16 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



*“Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya Jo Pasal 1a yang menyebutkan “Tanpa mengurangi ketentuan alinea berikut dalam pasal ini, penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang” Jo Pasal 35 (s.d.u. dg S.1940-56 Jo S.1941-3) menyebutkan : “Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri” ;*

8. Adanya kewajiban TURUT TERGUGAT I untuk melaksanakan lelang tersebut juga diatur dalam **Pasal 11** Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan :  
*“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang” ;*
9. Bahwa permohonan lelang oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT I **telah memenuhi persyaratan** legalitas formal subjek dan objek lelang yaitu subjek Pemohon Lelang merupakan pihak yang berhak untuk mengeksekusi lelang dan objek lelang secara hukum dapat dilelang ;
10. Maka kemudian Lelang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I yang hasilnya **“LELANG LAKU”** dengan **Risalah Lelang Nomor :RL 679/27/2021, tanggal 07 Desember 2021 ;**
22. Bahwa di dalam permohonan pelaksanaan lelang a quo telah dilampirkan surat somasi-somasi dan pemberitahuan rencana lelang dari TERGUGAT II kepada debitur, yaitu Surat Nomor WJK/5.1/157, tanggal 27 Februari 2020 perihal Surat Peringatan I (Somasi I), Surat Nomor WJK/5.1/176, tanggal 04 Maret 2020 perihal Surat Peringatan II (Somasi II) dan Surat Nomor WJK/5.1/216, tanggal 09 April 2020, serta Surat Nomor W12/5/1900/R, tanggal 03 November 2020 perihal Pemberitahuan Lelang ;
23. Bahwa di dalam permohonan pelaksanaan lelang a quo, telah dilampirkan pengumuman lelangnya melalui Surat Kabar “Harian Terbit” ;
24. Pengumuman lelang tersebut bertujuan untuk menarik peminat lelang sebanyak-banyaknya. Pengumuman lelang tersebut juga merupakan pelaksanaan dari azas-azas lelang yang baik yaitu Azas Transparansi (Transparency/Publicity) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa yang dimaksud azas Transparansi Lelang artinya adanya keterbukaan dalam pelelangan. Hal ini tampak antara lain dari adanya keharusan dalam setiap pelelangan didahului dengan pengumuman lelang, baik dalam bentuk iklan, brosur atau undangan Pengumuman lelang dapat dilakukan melalui media cetak dan atau media elektronik. Di samping untuk menarik peserta lelang sebanyak mungkin sehingga diharapkan akan tercipta harga lelang yang optimal. Selain itu pengumuman lelang juga berperan sebagai kontrol sosial dan perlindungan publik bagi pihak-pihak yang berkepentingan ;
26. Kemudian lelang telah dilaksanakan oleh TERUT TERGUGAT I dengan cara yang patut dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Maka : Berdasarkan uraian yang dilandasi dengan dasar-dasar hukum yang kuat tersebut diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa upaya pelelangan oleh TERGUGAT II melalui perantara TURUT TERGUGAT I adalah sah menurut hukum. Oleh karena itu, **Risalah Lelang Nomor RL 679/27/2021, tanggal 07 Desember 2021 sampai patut untuk dinyatakan sah secara hukum dan berharga ;**

Sehingga berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dan demi melindungi kepentingan TURUT TERGUGAT I agar PENGUGAT tidak bertindak sewenang-wenang kepada TURUT TERGUGAT I dalam menjalankan tugas dan fungsi pemerintahan yang telah diamanatkan undang-undang, maka TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

### Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT I ;
2. Menyatakan bahwa Eksepsi TURUT TERGUGAT I adalah tepat dan beralasan ;
3. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

### Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
2. Menyatakan sah secara hukum dan berharga **Risalah Lelang Nomor RL 679/27/2021, tanggal 07 Desember 2021 ;**
3. Membebaskan TURUT TERGUGAT I dari segala kewajiban yang timbul dalam perkara ini ;

Halaman 18 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Br

#### 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)





4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

5. Apabila majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan PENGUGAT tersebut TURUT TERGUGAT II tidak mengajukan **Jawaban** karena TURUT TERGUGAT II tidak hadir dipersidangan dan tidak menyuruh wakilnya yang sah ;

Menimbang, bahwa atas gugatan PENGUGAT tersebut selanjutnya TURUT TERGUGAT III mengajukan **Jawaban tertanggal 12 November 2022**, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam gugatan, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini ;
2. Bahwa gugatan yang diajukan PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III adalah tidak berdasar dan terkesan mengada-ngada untuk kepentingan menghalangi TURUT TERGUGAT III (Dedy Ari) menikmati apa yang telah menjadi haknya sebagai pembeli lelang yang beritikad baik. Bahwa sudah terjadi AKTA JUAL BELI No.27/2003, tanggal 2 Juni 2003 antara Ir. Hendricus Yohanes Gunawan Siswanto (20/01/1965) dengan Linaningsih Siswanto (25/05/1972) dimana transaksi tersebut belum dilakukan secara penuh oleh TERGUGAT I adalah hal yang dibuat-buat karena tanah dan bangunan di CITRA GARDEN 5 BLOK E1 No.14, tidak akan dapat beralih kepada TERGUGAT I ketika pembayaran tidak dilaksanakan secara penuh dan AJB tersebut sudah berlangsung pada tanggal 2 Juni 2003 tetapi gugatan tersebut baru didaftarkan tanggal 13 Juni 2022 ;
3. Bahwa benar setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang dan keluarnya Gross Risalah Lelang Nomor : 679/27/2021, tertanggal 7 Desember 2021 dari KPKNL JAKARTA III yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, setelah itu kepemilikannya di dalam Sertifikat hak Milik No.14493 sejak tanggal 26 Januari 2022 telah terdaftar atas nama DEDY ARI dan telah dilaksanakannya TEGORAN AANMANING oleh KETUA PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT tgl 19 April 2022 terhadap Linaningsih tetapi TERGUGAT I masih menguasai rumah yang sudah menjadi Hak TURUT TERGUGAT III (DEDY ARI) sehingga dikeluarkannya PENETAPAN EKSEKUSI No.23/2022 Eks Jo No.679/27/2021 DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA antara DEDY ARI (PEMOHON EKSEKUSI) lawan LINANINGSIH SISWANTO (TERMOHON



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EKSEKUSI), sehingga pada tanggal 4 Oktober 2022 dilaksanakannya eksekusi rumah Citra Garden 5 Blok E-1 No.14, oleh Jurusita Pengadilan yaitu Bpk. Irwan Ardyansyah, S.Sos dibantu oleh petugas-petugas dari POLRES, KODIM, SUB-GAR, SATPOL PP, KORAMIL KALIDERES, POLSEK KALIDERES, KECAMATAN KALIDERES dan KELURAHAN KALIDERES ;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, TURUT TERGUGAT III mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan memutuskan :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA ;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT terkait uang paksa yang diajukan PENGGUGAT ;
3. Menolak gugatan PENGGUGAT sita jaminan terhadap objek yang saat ini sudah dikuasai secara fisik dan dokumen yang sah dimana SHM No.14493 terdaftar atas nama DEDY ARI sebagai pembeli lelang yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang ;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;
5. Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I hadir pada waktu mediasi dan setelah mediasi Tergugat I tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan Turut Tergugat II tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, oleh karenanya Tergugat I dan Turut Tergugat II telah kehilangan haknya untuk mengajukan jawaban, duplik, bukti surat, saksi dan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya selanjutnya pihak Penggugat melalui kuasanya menyerahkan 6 (enam) bukti surat yang telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, yaitu :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Provinsi DKI Jakarta, Jakarta Barat, NIK. 3173062001657001, atas nama Ir.H. Y. Gunawan, bukti P-1 ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.6257/Desa Pegadungan, tanggal 23 Januari 1998, atas nama pemegang hak Insinyur HENDRICUS YOHANNES GUNAWAN SISWANTO, bukti P-2 ;
3. Foto copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Proyek Perumahan Citra Garden-Kalideres, Jakarta Barat, Nomor : 075/CG5/11/1987, tanggal 19 November 1997, bukti P-3 ;

Halaman 20 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy dari foto copy Surat Perjanjian antara Ir.H. Y. Gunawan S, sebagai pihak pertama dengan Linaningsing Siswanto, sebagai pihak kedua, tanggal 15 Mei 2003, bukti P-4 ;
5. Foto copy dari foto copy tanda bukti transfer dari Bank Bali sebesar Rp.9.330.750,- ditujukan kepada Q.Q. HY. Gunawan Siswanto, Ir., perihal : Pelunasan rumah di Citra Garden 5, Blok E-01. No.14, Kelideres, JakBar, bukti P-5 ;
6. Foto copy dari foto copy Akta Jual Beli No.47/KALIDERES/1999, tanggal 05 Mei 1999, antara Tuan Insinyur Suprobo Antono sebagai pihak pertama dengan Tuan Insinyur Hendricur Yohanes Gunawan Siswanto, sebagai pihak kedua, bukti P-6 ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, oleh karenanya Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan jawaban, duplik, saksi/ahli dan kesimpulannya masing-masing ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya selanjutnya pihak Tergugat II melalui kuasanya menyerahkan 14 (empat belas) bukti surat yang telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, yaitu :

1. Foto copy Surat Perjanjian Kredit nomor : 106/PCC/PK-KMK/2017, tanggal 15 Juni 2017, antara Irwan Eka Putra, Pimpinan Sentra Kredit Kecil Pacenongan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, disebut sebagai Bank dengan Lily Siswanto Hakim, sebagai penerima kredit, bukti TII-1 ;
2. Foto copy Surat Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : (2) 106/PCC/PK-KMK/2017, tanggal 14 Agustus 2018, antara Irwan Eka Putra, Pimpinan Sentra Kredit Kecil Pacenongan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, disebut sebagai Bank dengan Lily Siswanto Hakim, sebagai penerima kredit, bukti TII-2 ;
3. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.2959/Desa Pegadungan, luas 220 M2, tanggal 24 Juli 1991, atas nama pemegang hak Nyonya Insinyur Lily Siswanto Hakim, bukti TII-3 ;
4. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :06529/2017, tanggal 29 Agustus 2017, nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Negara Indonesia Tbk, dengan lampiran Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 311/2017, tanggal 07 Agustus 2017, bukti TII-4 ;
5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :06758/2018, tanggal 06 September 2018, nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Negara

Halaman 21 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

#### 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

Indonesia Tbk, dengan lampiran Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 374/2018, tanggal 21 Agustus 2018, bukti TII-5 ;

6. Foto copy Sertifikat Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.14493/Desa Pegadungan, tanggal 23 Januari 1998, atas nama pemegang hak Insinyur Hendricus Yohannes, bukti TII-6 ;

7. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :06562/2017, tanggal 29 Agustus 2017, nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Negara Indonesia Tbk, dengan lampiran Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 330/2017, tanggal 15 Agustus 2017, bukti TII-7 ;

8. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :06763/2018, tanggal 12 September 2018, nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Negara Indonesia Tbk, dengan lampiran Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 375/2018, tanggal 21 Agustus 2018, bukti TII-8 ;

9. Foto copy Sertifikat (Sementara) Hak Milik No.765/Desa Pasar Minggu, luas 173 m2, tanggal 11 Maret 1987, atas nama pemegang hak Nona Linaningsih Siswanto, bukti TII-9 ;

10. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 4920/2018, tanggal 12 September 2018, nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Negara Indonesia Tbk, bukti TII-11 ;

11. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 78/2018, tanggal 28 Agustus 2018, bukti TII-11 ;

12. Foto copy dari Pimpinan Kelompok Penyelematan & Penyelesaian Kredit Wilayah PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, ditujukan kepada PT. Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, Nomor : WJK/5.1/157, tanggal 27 Februari 2020, perihal : Surat Peringatan I (somasi I), bukti TII-12 ;

13. Foto copy dari foto copy Surat dari Pgs. Head of Regional Remedial & Recovery PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, ditujukan kepada PT.Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, Nomor : WJK/5.1/176, tanggal 04 Maret 2020, perihal : Surat Peringatan II (Somasi II), bukti TII-13 ;

14. Foto copy dari foto copy Surat dari Group Head RR PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, ditujukan kepada PT.Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, Nomor : WJK/5.1/216, tanggal 09 April 2020, perihal : Surat Peringatan III (Somasi III), bukti TII-14 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya selanjutnya pihak Turut Tergugat I, menyerahkan 21 (dua puluh satu) bukti surat yang telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Risalah Lelang Nomor : 679/27/2021, tanggal 07-12-2021, bukti TT.I-1 ;
2. Fotocopy surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta III ditujukan kepada Yth. Head of Regional Remedial & Recovery PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Nomor :S-2360/WKN.07/KNL.03/2021, tanggal 28 Oktober 2021, perihal :Penetapan Jadwal Lelang, bukti TT.I-2 ;
3. Foto copy Penyelamatan & Penyelesaian Kredit Kantor Wiyaha 12 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Neagra Dan Lelang (KPKNL) Jakarta III, Nomor : W12/5/1766/R, tanggal 18 Oktober 2021, Hal : Permohonan Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Permohonan Surat Pengantar SKPT, bukti TT.I-3 ;
4. Foto copy Surat Pernyataan dari Eko Nugroho, Pemimpin Penyelamatan & Penyelesaian Kredit Kantor Wilayah 12, PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, tertanggal 18 Oktober 2021, bukti TT.I-4 ;
5. Foto copy dari foto copy Surat dari Group Head RR PT. Banka Negara Indonesia (Persero) Tbk, ditujukan kepada PT.Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, Nomor : WJK/5.1/216, tanggal 09 April 2020, perihal : Surat Peringatan III (Somasi III), bukti TT.I-5 ;
6. Foto copy dari foto copy Surat dari Pgs. Head of Regional Remedial & Recovery PT. Banka Negara Indonesia (Persero) Tbk, ditujukan kepada PT.Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, Nomor : WJK/5.1/176, tanggal 04 Maret 2020, perihal : Surat Peringatan II (Somasi II), bukti TT.I-6 ;
7. Foto copy dari Pimpinan Kelompok Penyelamatan & Penyelesaian Kredit Wilayah PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, ditujukan kepada PT. Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, Nomor : WJK/5.1/157, tanggal 27 Februari 2020, perihal : Surat Peringatan I (somasi I), bukti TT.I-7 ;
8. Foto copy Surat Perjanjian Kredit nomor : 106/PCC/PK-KMK/2017, tanggal 15 Juni 2017, antara Irwan Eka Putra, Pimpinan Sentra Kredit Kecil Pacenongan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, disebut sebagai Bank dengan Lily Siswanto Hakim, sebagai penerima kredit, bukti TT.I-8 ;
9. Foto copy Surat Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : (2) 106/PCC/PK-KMK/2017, tanggal 14 Agustus 2018, antara Irwan Eka Putra, Pimpinan Sentra Kredit Kecil Pacenongan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, disebut sebagai Bank dengan Lily Siswanto Hakim, sebagai penerima kredit, bukti TT.I-9 ;

Halaman 23 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : HP.03.02/2128.31.73.300/XI/2021, tanggal 10 November 2021, atas permohonan dari Des Arman, bukti TT.I-10 ;
11. Foto copy Sertifikat Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.14493/Desa Pegadungan, tanggal 23 Januari 1998, atas nama pemegang hak Nona Linaningsing Siswanto, bukti TT.I-11 ;
12. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :06562/2017, tanggal 29 Agustus 2017, nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Negara Indonesia Tbk, bukti TT.1-12 ;
13. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 330/2017, tanggal 15 Agustus 2017, bagian akhir akata ini : 1. Tuan Irwan Eka Putra, Sarjana Teknik, Mater of Science, Nona Linaningsih Siswanto, untuk dan atas nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, bukti TT.I-13 ;
14. Foto copy dari foto copy Laporan Penilaian Properti PT. Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, Nomor Laporan : 00333/2.0139-00/PI/07/0275/1/X/2021, tanggal penilaian 24 September 2021, bukti TT.I-14 ;
15. Foto copy Putusan Nomor 417/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, tanggal 20 Mei 2021, bukti TT.I-15 ;
16. Foto copy surat pemberitahuan Turunan Putusan perkara perdata dalam tingkat pertama dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas IA Khusus, tanggal 20 Mei 2021, Nomor 417/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, bukti TT.I-16 ;
17. Foto copy Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanggal 08 November 2021, bukti TT.I-17 ;
18. Foto copy Surat Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar, tertanggal 23 November 2021, bukti TT.I-18 ;
19. Foto copy surat dari Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Kantor Wilayah 12 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, ditujukan kepada PT. Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, No.W12/5/1901/R, tanggal 03 November 2021, Hal : Pembertahuan Lelang, beserta 6 lembar lampirannya, bukti TT.I-19 ;
20. Foto copy dari foto copy Surat pernyataan tertanggal 27 Juni 2019, dari : Lily Siswanto Hakim dan Linaningsih Siswanto. Bukti TT.I-20 ;
21. Foto copy dari foto copy Grosse Risalah Lelang Nomor 679/27/2021, tanggal 07-12-2021, bukti TT.I-21 ;

Halaman 24 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

#### 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)



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya selanjutnya pihak Turut Tergugat III, menyerahkan 5 (lima) bukti surat yang telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, yaitu :

1. Foto copy Surat Kuasa Insidentil Nomor : 5490/HK.00/VII/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 04 Juli 2022, bukti TTIII-1 ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.14493/Desa Pegadungan, luas 108 M2, tanggal 23 Januari 1998, atas nama pemegang hak Dedy Ari, bukti TTIII-2 ;
3. Foto copy Surat Penetapan Nomor ; 23/2022 Eks. Jo. No.679/27/2021, tanggal 25 Juli 2022 perihal : Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas objek berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.14493/Desa Pegadungan dan Groose Risalah Lelang No.679/27/2021 dari Dedy Ari, bukti TTIII-3 ;
4. Foto copy Putusan Nomor 787/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Brt, tanggal 29 Desember 2022, bukti TTIII-4 ;
5. Foto Copy Grosse Risalah Lelang Nomor : 679/27/2021, tanggal 07-12-2021, Pejabat Lelang Risman, SH.,M.Ak, Penjual PT. BNI (Persero), Tbk, bukti TTIII-5 ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III sama-sama menyatakan tidak akan menghadirkan saksi-saksi dan ahlinya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan Tergugat sama-sama menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan Para Pihak sama-sama menyatakan tidak akan mengajukan kesimpulan selanjutnya sama-sama memohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dan terungkap dipersidangan sebagaimana tertulis dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan terurai didalam putusan ini ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas ;

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya tanggal 11 November 2022 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat Obscur Libel (gugatan kabur) ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya tanggal 15 November 2022 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya :

- a. Eksepsi Diskualifikasi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Eksepsi Error In Persona ;

c. Eksepsi Obscuur Libel ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III didalam jawabannya tidak mengajukan eksepsi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi Tergugat II, dan eksepsi Turut Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, telah nyata bahwa eksepsi-eksepsi tersebut bukan mengenai kewenangan absolut sebagaimana diatur dalam Pasal 136 HIR/Pasal 162 RBg, oleh karenanya eksepsi-eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji dan menyatakan rumah milik Penggugat yang terletak di Citra Garden 5 Blok E-1/No.14, Rt.001/Rw.016, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat hak milik Penggugat serta Tergugat I menuntut kerugian materil sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), ditambah bunga 1% per bulan selama 19 (sembilan belas) tahun sebesar Rp.684.000.000,-(enam ratus delapan puluh empat juta rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa inti dari gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat III menyatakan menolak gugatan Penggugat tersebut dan menyatakan sah secara hukum dan berharga Risalah Lelang Nomor RL 679/27/2021, tanggal 07 Desember 2021 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan 6 (enam) bukti surat yang telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dan tidak menghadirkan saksi/ahlinya, Tergugat II mengajukan 14 (empat belas) bukti surat yang telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dan tidak menghadirkan saksi/ahlinya, Turut Tergugat I mengajukan 21 (dua puluh satu) bukti surat yang telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dan tidak menghadirkan saksi/ahlinya, begitu pula Turut Tergugat III menajukan 5 (lima) bukti surat yang telah bermaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dan tidak menghadirkan saksi/ahlinya, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa bukti surat Penggugat, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III dapat diterima sebagai alat bukti surat dipersidangan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut dan tidak

Halaman 26 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan, maka pihak Tergugat I dan Turut Tergugat II kehilangan hak-haknya untuk beracara dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah cukup bukti bahwa Tergugat I dinyatakan melakukan wanprestasi dan Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian materil sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), ditambah bunga 1% per bulan selama 19 (sembilan belas) tahun sebesar Rp.684.000.000,-(enam ratus delapan puluh empat juta rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk Provinsi DKI Jakarta, Jakarta Barat, NIK.3173062001650001, atas nama Ir.H.Y. Gunawan S, dan sesuai gugatan Penggugat tersebut, untuk Tergugat I beralamat di Citra Garden 5 Blok E-1/No.14, Rt.001/Rw.016, Kel. Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, untuk Turut Tergugat II beralamat di Komplek Permata Buana, Jl. Kembangan Raya, Kel. Kembangan Utara, Kec. Kembangan, Jakarta Barat dan untuk Turut Tergugat III beralamat di Jl. Tampak Siring I No.6, Kel. Kalideres, Kec. Kalideres, Jakarta Barat, oleh karenanya sudah benar manakala gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi-eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat I dapat disimpulkan bahwa eksepsi-eksepsi tersebut tidak beralasan, oleh karena eksepsi-eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa bermula Penggugat mempunyai rumah yang terletak di Citra Garden 5 Blok E-1/No.14, Rt.001/Rw.016, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat (bukti P-1) dan rumah di Citra Garden 5 tersebut Penggugat dapat membeli dari Suprobo Antono selaku General Manager, berdasarkan bukti P-3 berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Proyek Perumahan Citra Garden-Kalideres, Jakarta Barat Nomr 075/CG5/11/1997, tanggal 19 November 1997 dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli No.47/KALIDERES/1999, tanggal 05 Mei 1999, antara Tuan Insinyur Suprobo Antono selaku penjual atau pihak pertama dengan Tuan Insinyur Hendricus Yohanes Gunawan Siswanto selaku pembeli atau pihak kedua sebagaimana bukti P-6 dan terbit Sertifikan Hak Guna Bangunan No.6257/Desa Pegadungan, luas 108 M2, tertanggal 23 Januari 1998, atas nama pemegang hak Insinyur Hendricus Yohanes Gunawan Siswanto (bukti P-2) ;

Menimbang, bahwa dari posita gugatan Penggugat mendalilkan dalam angka 1 halaman 2 menerangkan bahwa pada tanggal 02 Juni 2023 Tergugat I melakukan transaksi pembelian 1 (satu) unit rumah milik Penggugat, yang

Halaman 27 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Citra Garden 5 Blok E-1/No.14, Rt.001/Rw.016, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat, dengan harga yang disepakati seharga Rp.450.000.000,-(empat ratus lima puluh juta rupiah) dan posita angka 2 menerangkan bahwa pembelian rumah yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat disepakati tidak dibayar secara tunai namun dibayar secara bertahap, hal mana Tergugat I telah melakukan down payment (uang pangkal) sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa kesepakatan antara Penggugat (Ir.H.Y. Gunawan S) selaku penjual atau pihak pertama dan Tergugat I (Linaningsih Siswanto) pembeli atau pihak kedua tersebut dituangkan dalam bukti P-4 berupa Surat Perjanjian diatas materai tandatangan kedua belah pihak, tanggal 15 Mei 2003, dengan isi perjanjian sebagai berikut :

1. **PIHAK PERTAMA** adalah pemilik sah dari sebidang tanah seluas 108 M2, yang terletak di Komplek Perumahan Citra 5 Blok E-1 persil No.14, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan nomor 6257 ;
2. **PIHAK PERTAMA** bersedia rumah tersebut dibalik nama atas nama **PIHAK KEDUA** meskipun belum dibayar lunas, dimana rumah tersebut akan dipergunakan untuk pinjaman ke bank ;
3. **PIHAK KEDUA** akan mempergunakan rumah yang dipinjamnya itu untuk dipakai sebagai Modal Usaha ;
4. Apabila terjadi perselisihan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini, maka Para Pihak akan menyelesaikan dengan jalan musyawarah ;
5. Apabila dengan jalan musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaian terakhir melalui jalur hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-6/bukti TT.I-11 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14493/Desa Pegadungan semula No.6257, luas 108 M2, tanggal 23 Januari 1998 berubah menjadi atas nama Nona Linaningsih Siswanto dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.14493/Desa Pegadungan tersebut dijadikan jaminan oleh Tergugat I untuk mengambil pinjaman di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, sebesar Rp.1.800.000.000,-(satu milyar delapan ratus juta rupiah) berdasarkan bukti T.II-1/bukti TT.I-8 berupa Perjanjian Kredit Nomor : 106/PCC/PK-KMK/2017, tanggal 15 Juni 2017, antara Irwan Eka Putra, Pemimpin Sentra Kredit Kecil Pecenongan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, selanjutnya disebut BANK dengan Lily Siswanto Hakim, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya mewakili PT. Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, untuk melakukan tindakan hukum dan telah mendapat persetujuan dari Dewan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komisaris yaitu Linaningsih Siswanto (Tergugat I), selanjutnya disebut Penerima Kredit dan dilanjutkan dengan bukti T.II-2/bukti TT.I-9 berupa Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : (2) 106/PCC/PK-KMK/2017, tanggal 14 Agustus 2018 dan berlaku sejak tanggal 22 Agustus 2018 ;

Menimbang, bahwa atas bukti T.II-1/bukti TT.I-8 dan bukti T.II-2/bukti TT.I-9 tersebut, kemudian keluar atau terbit Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 330/2017, tanggal 15 Agustus 2017, yang dibuat oleh MAKMUR TRIDHARMA, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Barat dan selanjutnya terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 06562/2017, tanggal 29 Agustus 2017 sebesar Rp.1.800.000.000,-(satu milyar delapan ratus juta rupiah) bukti T.II-7 ;

Menimbang, bahwa bukti P-5 berupa formulir permohonan transfer Bank Bali sebesar Rp.9.330.750,-(sembilan juta tiga ratus tiga puluh ribu tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pelunasan rumah di Citra Garden 5 Blok E-01 No.14, Kalideres, JakBar ;

Menimbang, bahwa P-6 berupa Akta Jual Beli No.47/KALIDERES/1999, tanggal 05 Mei 1999 antara Tuan Insinyur Suprobo Antono selaku Penjual disebut Pihak Pertama dan Tuan Insinyur Hendricus Yohanes Gunawan Siswanto selaku Pembeli disebut Pihak Kedua, atas satuan rumah susun yang terletak di Komplek Perumahan Citra 5 Blok E.1, No.14, luas 108 m2, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, berdasarkan hak Guna Bangunan Nomor 6257/Pegadungan ;

Menimbang, bahwa bukti TII-3 berupa Buku Tanah Hak Milik No.2959/Desa Pegadungan, luas 220 m2, tertanggal 24 Juli 1991, atas nama pemegang hak Nyonya Insinyur Lily Siswanto Hakim, bukti TII-4 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 06529/2017, tertanggal 29 Agustus 2017, nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Negara Indonesia Tbk, berkedudukan dan berkantor di Jakarta Pusat, bukti TII-5 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 06758/2018, tertanggal 06 September 2018, nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Negara Indonesia Tbk, berkedudukan dan berkantor di Jakarta Pusat, bukti TII-6/bukti TTI-11 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 14493/Desa Pegadungan, luas 108 M2, tanggal 23 Januari 1998, atas nama pemegang hak Insinyur Hendrigus Yohanes Gunawan Siswanto, bukti TII-7/bukti TTI-12 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 06562/2017, tertanggal 29 Agustus 2017, nama pemegang hak Tanggungan PT. Bank Negara Indonesia Tbk, berkedudukan dan berkantor di Jakarta Pusat, bukti TII-8 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 06763/2018, tertanggal 12 September 2018, nama

Halaman 29 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak Tanggungan PT. Bank Negara Indonesia Tbk, berkedudukan dan berkantor di Jakarta Pusat, bukti TII-9 berupa Sertifikat Sementara Hak Milik Nomor 2472/tahun 1986, luas 173 m<sup>2</sup>, tertanggal 11 Maret 1987, nama pemegang hak Nona Linaningsih Siswanto dan bukti TII-10 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4920/2018, tertanggal 12 September 2018, nama pemegang hak Tanggungan PT. Bank Negara Indonesia Tbk, berkedudukan dan berkantor di Jakarta Pusat ;

Menimbang, bahwa bukti TII-12/bukti TTI-7 berupa surat dari Pemimpin Kelompok Penyelamatan & Penyelesaian Kredit Wilayah Jakarta Kota PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk, ditujukan kepada PT. Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, No.WJK/5.1/157, tanggal 27 Februari 2020, perihal Surat Peringatan I (Somasi I), bukti TII-13/bukti TTI-6 berupa surat dari Pemimpin Kelompok Penyelamatan & Penyelesaian Kredit Wilayah Jakarta Kota PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk, ditujukan kepada PT. Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, No.WJK/5.1/176, tanggal 04 Maret 2020, perihal Surat Peringatan II (Somasi II) dan bukti TII-14/bukti TTI-5 berupa surat dari Pemimpin Kelompok Penyelamatan & Penyelesaian Kredit Wilayah Jakarta Kota PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk, ditujukan kepada PT. Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, No.WJK/5.1/216, tanggal 09 April 2020, perihal Surat Peringatan III (Somasi III) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 07 Desember 2021 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) melaksanakan lelang, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 679/27/2021, tanggal 07 Desember 2021 (bukti TTI-1/bukti TTI-21/bukti TT3-5), kemudian bukti TTI-2 berupa surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta III, ditujukan kepada Head Of Regional Remedial & Recovery PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Nomor :S-2360/WKN.07/KNL.03/2021, tanggal 28 Oktober 2021, Perihal : Penetapan Jadwal Lelang, bukti TTI-3 berupa surat dari bagian Penyelamatan & Penyelesaian Kredit Kantor Wilayah 12 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta III, Nomor : W12/5/1766/R, tanggal 18 Oktober 2021, Perihal : Permohonan tanggal lelang eksekusi hak tanggungan dan permohonan surat pengantar SKPT, bukti TTI-4 berupa surat pernyataan dari Eko Nugroho Pemimpin Penyelamatan & Penyelesaian Kredit Kantor Wilayah 12 PT, Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, tertanggal 18 Oktober 2021, kemudian bukti TTI-19 berupa surat dari Eko Nugroho bagian Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit PT. Bank Negara Indonesia, ditujukan kepada PT. Bhakti Pertiwi Nusantara Raya No.W12/5/1901/R, tanggal 03 November 2021 dan bukti

Halaman 30 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TTI-5 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : HP.03.02/2128-31.73.300/XI/2021, tertanggal 10 November 2021, berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sampai dengan tanggal 06 November 2021, pemegang hak terakhir tercatat Nona Linaningsih Siswanto dan diterbitkan atas permohonan Des Arman, bukti TTI-11 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.14493/Desa Pegadungan, luas 108 m2, tertanggal 23 Januari 1998, atas nama pemegang hak Nona Linaningsih Siswanto, dilanjutkan bukti TTI-12 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 06562/2017, tertanggal 29 Agustus 2017, kemudian bukti TTI-13 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 330/2017, tanggal 15 Agustus 2017, dengan lampiran bukti TTI-14 berupa Laporan Penilaian Properti PT. Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, tanggal penilaian 24 September 2021 ;

Menimbang, bahwa bukti TTI-15 berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 417/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Br, tanggal 20 Mei 2021, dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sejumlah Rp.1.420.000,- (satu juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)

Bahwa atas putusan No.417/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Br, tanggal 20 Mei 2020 tersebut pihak Penggugat mengajukan upaya hukum Banding pada tanggal 07 Juni 2021 dengan No.Akta : 095/SRT.PDT.BDG/2021/PN.JKT.PST (bukti TTI-16) ;

Menimbang, bahwa bukti TTI-17 berupa Pengumuman Pertama dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk mengenai Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanggal 08 November 2021, dilanjutkan dengan bukti TTI-18 berupa Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar dan selanjutnya PT. Bank Negara Indonesia, bagian Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Kantor Wilayah 12, mengirim surat kepada PT. Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, Nomor W12/5/1901/R, tanggal 03 November 2021, Perihal : Pemberitahuan Lelang dan kemudian sdr. Lily Siswanto Hakim dan Linaningsih Siswanto, membuat Surat Pernyataan tertanggal 27 Juni 2019 yang pada intinya bersedia menjual jaminan berupa sebidang tanah sebagaimana isi dari bukti TTI-20 ;

Halaman 31 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Br



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti TT3-1 berupa Surat Kuasa Insidentil Nomor : 5490/HK.00/VII/2022/PN.Jkt.Brt, tanggal 4 Juli 2022, antara Dedy Ari selaku pemberi kuasa kepada Yumiwati Rukiah selaku penerima kuasa ;

Menimbang, bahwa bukti TT3-2 berupa Sertifikat Hak Milik No.14493/Desa Pegadungan, luas 108 m2, tertanggal 23 Januari 1998, nama pemegang hak Dedy Ary ;

Menimbang, bahwa bukti TT3-3 berupa Penetapan Nomor : 23/2022 Eks Jo No.679/27/2021, tanggal 25 Juli 2022 tentang mengabulkan permohonan Pemohon untuk melaksanakan eksekusi pengosongan atas sebidang tanah seluas 108 m2 berikut dengan bangunan dan benda-benda yang melekat diatasnya yang terletak di Komplek Perumahan Citra 5 Blok E.1. Persil No.14 (sesuai sertifikat) yang juga dikenal oleh umum dengan nama Perumahan Citra Garden 5 Blok.E1,No.14, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 14493/Desa Pegadungan atas nama Nona Linaningsih Siswanto dan sekarang berdasarkan Groose Risalah Lelang Nomor 679/27/2021, tertanggal 07 Desember 2021 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, kepemilikannya didalam sertifikat telah beralih ke pembeli lelang atas nama DEDY ARI ;

Menimbang, bahwa bukti TT3-4 berupa Turunan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 787/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst, tertanggal 29 Desember 2022, dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak eksepsi Tergugat 1 tentang kewenangan mengadili Pengadilan Negeri secara absolut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang mengadili perkara gugatan Nomor : 787/Pdt.G/PN.Jkt.Pst.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.6.640.000,-(enam juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa bukti TT3-5 berupa Risalah Lelang Nomor 679/27/2021, tanggal 07 Desember 2021, penjual PT. Bank Negara Republik Indonesia (Persero) Tbk, pejabat lelang : Risman, SH., M.Ak ;



Menimbang, bahwa dari serangkaian uraian dan pertimbangan tersebut diatas, didapatkan fakta bahwa Turut Tergugat III (Deddy Ary) selaku pembeli lelang pada tanggal 07 Desember 2021 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III (KPKNL) melaksanakan lelang, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 679/27/2021, tanggal 07 Desember 2021 (bukti TTI-1/bukti TTI-21/bukti TT3-5), sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi segala sesuatunya, sedangkan hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena hubungan Penggugat dengan Tergugat I dikabulkan, maka akan dipertimbangkan petitum-petitum dalam gugatan Penggugat sepanjang mengenai hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati petitum-petitum gugatan Penggugat, maka yang ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah petitum angka 3 dan petitum angka 5 hanya mengenai kerugian materil, dikabulkan, sedangkan petitum-petitum lainnya ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I ada di pihak yang kalah maka kepadanya dibebankan untuk membayar ongkos perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dalam KUHPdata dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I**

##### **Dalam Eksepsi :**

>. Menolak eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut ;

##### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji ;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) dan ditambah bunga 1% (satu persen) per bulan selama 19 tahun sebesar Rp.684.000.000,- (enam ratus delapan puluh empat juta rupiah) ;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
5. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.860.000 (Tiga Juta Delapan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2023, oleh kami **Dr. Syafrudin Ainor Rafiek, SH.MHum**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Sri**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Hartati, SH.MH dan Tornado Edmawan, SH.MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, hal mana putusan tersebut telah diucapkan pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dihadiri oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh **Drs. Wawan Darmawan, SH**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tidak dihadiri kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Sri Hartati, S.H.,M.H.**

**Dr. Syafrudin Ainor Rafiek, S.H., M.H.**

**Tornado Edmawan, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

**Drs. Wawan Darmawan, S.H.**

### Perincian Biaya :

- |                  |   |            |
|------------------|---|------------|
| 1. Materai ..... | : | Rp10.000;  |
| 2. Redaksi ..... | : | Rp10.000;  |
| 3.....P          | : | Rp150.000; |
| roses .....      | : |            |

Halaman 34 Putusan Nomor 505/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.....P	Rp30.000;
NBP Pendaftaran .....	
5.....P	Rp 60.000;
NBP Pertama .....	
6. Panggilan .....	Rp3.600.000;
Jumlah .....	Rp.3.860.000;
(Tiga Juta Delapan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah)	