



P U T U S A N
NOMOR 516/PDT/2017/PT.DKI.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada Pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

JOHNY MALLATO, yang beralamat di Jl. Kintamani Blok E-2 No. 33, Graha Cinere Laguna RT 05/012, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Depok, dalam perkara ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama : JONATHAN, WS, SH. Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Perum PDK Lambang Sari Blok G Nomor 6, Kecamatan Tambun Selatan, Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Desember 2015, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

M E L A W A N

PT BANK YUDHA BHAKTI, beralamat di Gedung Prima Graha Persada, Jalan Gedung Kesenian No. 3-7, Jakarta, yang dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama yang bernama : DR.Ir. Arifin Indra Sulistyanto, MBA., Jl. Pondok Kelapa 12 G.12/12 RT 05/RW 011, Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dan Ny. Ningsih Suciati, sebagai Direktur Corporate yang beralamat di Jl. Kaplongan Raya No. 2 RT 008/RW 04, Kelurahan Jati, Kec. Pulogadung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I;**

Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen keuangan RI cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor, yang beralamat di Jalan Veteran No. 45 Bogor, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II;**

IDA SULISTIYANI, yang beralamat di Jalan kelapa Gading Timur RT 03/06 Kel. Kelapa Gading Timur, Jakarta Utara, selanjutnya disebut



sebagai **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I;**

STEVIE YIELD PASEKI, yang beralamat di Cempaka putih Barat RT 03/RW 01 Kel. Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II;**

Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Depok, yang beralamat di Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard Sektor Anggrek Kantor Pertanahan Kota Kembang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III;**

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 September 2017 Nomor 516/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 29 Maret 2016 Nomor 190/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Mei 2015 telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 6 Mei 2015 dibawah Register No. 190/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menyalahi aturan dalam melakukan lelang, dimana Tergugat I dan Tergugat II tidak berpatokan pada Laporan Kantor Jasa Penilaian Properti KJPP-Kampianus Roman, SE No. 003/KJPP-KR/LR-YB/II/2014 tertanggal 04 Februari 2014 dengan pendapat nilai pasar properti untuk tanah dan bangunan yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo, Kota Depok sebesar Rp. 1.116.000.000,- (satu milyar seratus enam belas juta rupiah) malah melelang dengan harga Rp. 857.000.000,- (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah);
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menyalahi aturan yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 106/PMK.106/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 36 ayat (1) menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan : a. Penilaian oleh penilai atau b. penaksiran oleh penaksir/ tim penaksir" serta berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 29 ayat (3) menyatakan "selain lelang yang dimaksud ayat 3, penetapan harga limit harus didasarkan pada penilaian, oleh penilaian independen yang telah mempunyai surat ijin usaha perusahaan jasa penilai (SIUPP) dan telah terdaftar pada departemen keuangan sesuai peraturan perundang-undangan ,yaitu terhadap barang yang mempunyai nilai";

3. Bahwa dengan murahnya harga lelang yang menyalahi aturan sehingga rumah Penggugat terjual dengan pemenang lelang yaitu Turut Tergugat I berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 275/2014 tanggal 04 April 2014;
4. Bahwa dari aturan tersebut layak dan patut agar SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo ,Kota Depok agar tidak diperjual belikan maupun dijaminan ke pihak mana pun, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan :
 1. Menerima dan mengabulkan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo, Kota Depok;
 3. Memerintahkan kepada BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kantor Pertanahan Depok untuk melakukan Blokir atas SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo, Kota Depok sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah dibahas dalam provisi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Penggugat melakukan pinjaman kredit kepada Tergugat I sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo, Kota Depok berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai jaminan No 10 tanggal 12 Mei 2008 serta Akta Pengakuan Hutang No. 11 tanggal 12 Mei 2008, yang selanjutnya jaminan tersebut dibebankan Hak Tanggungan No.3729/2008;
3. Bahwa karena sesuatu dan lain hal Penggugat telat melakukan pembayaran hutangnya kepada Tergugat I sehingga Tergugat I melakukan lelang terhadap Hak Tanggungan No.3729/2008 dengan harga pembelian lelang

Halaman 3 Putusan No. 516/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



sebesar Rp. 857.000.000,- (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 275/2014 tanggal 04 april 2014;

4. Bahwa sebelum dilakukan lelang Tergugat I meminta penilaian harga rumah milik Penggugat kepada kantor jasa penilai KJPP-Kampianus Roman, SE. oleh karena hal tersebut kantor KJPP-Kampianus Roman melakukan penilaian secara keseluruhan terhadap jaminan SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 tanah berikut bangunan yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo, Kota Depok dan dikeluarkanlah Laporan Penilaian Properti KJPP-Kampianus Roman, SE No. 003/KJPP-KR/LR-YB/II/2014 tertanggal 04 Februari 2014 dengan pendapat nilai pasar properti sebesar Rp. 1.116.000.000,- (satu milyar seratus enam belas juta rupiah) untuk menjadi acuan Tergugat I dalam melakukan lelang;
5. Bahwa berdasarkan harga pasar yang sebenarnya rumah penggugat berkisar harga Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) hal itu dapat diukur dari daerah rumah Penggugat yang strategis;
6. Bahwa Tergugat I sengaja menurunkan harga lelang dengan mengabaikan Laporan Penilaian Properti KJPP-Kampianus Roman, SE No. 003/KJPP-KR/LR-YB/II/2014 tertanggal 04 Februari 2014 dengan pendapat nilai pasar properti sebesar Rp. 1.116.000.000,- (satu milyar seratus enam belas juta rupiah) yang seharusnya Laporan Penilaian Properti tersebut menjadi limit terendah dalam harga beli lelang agar jaminan dapat terjual diatas penilaian;
7. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 106/PMK.106/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 36 ayat, (1) menyatakan "Penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan : a. Penilaian oleh penilai atau b. penaksiran oleh penaksir/ tim penaksir" serta Peraturan Menteri Keuangan RI No. 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 29 ayat (3) menyatakan "selain lelang yang dimaksud ayat 3, penetapan harga limit harus didasarkan pada penilaian, oleh penilaian independen yang telah mempunyai surat ijin usaha perusahaan jasa penilai (SIUPP) dan telah terdaftar pada Departemen keuangan sesuai Peraturan Perundang-undangan ,yaitu terhadap barang yang mempunyai nilai";
Berdasarkan pasal tersebut jelas terbukti Tergugat I dalam melakukan lelang telah mengabaikan patokan limit pasar Tim Penilai Properti yang diharuskan sehingga perbuatan lelang yang dilakukan Tergugat I adalah



Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad) karena sangat merugikan Penggugat;

8. Bahwa Tergugat I mempunyai itikad tidak baik dari Tergugat I telah menurunkan harga lelang sampai Tergugat I dengan sengaja tidak mengembalikan sisa uang hasil lelang kepada Penggugat dimana berdasarkan surat dari Tergugat I No. 165/DIV-SAM/BYB/X/2013 tertanggal 31 Oktober 2014 serta surat No. 185/DIV-SAM/BYB/XI/2013 tertanggal 06 November 2013 dalam surat tersebut menegaskan bahwa Penggugat mempunyai total hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 690.832.011.57,-, sedangkan objek jaminan terlelang sebesar Rp. 857.000.000,- (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah) sehingga sisa uang yang belum diserahkan Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 166.167.989,- (seratus enam puluh enam juta seratus enam puluh tujuh ribu sembilan ratus delapan puluh sembilan rupiah);
9. Bahwa Penggugat telah melakukan somasi kepada Tergugat I sebanyak 3 (tiga) kali agar Tergugat I membatalkan lelang tersebut dan menyerahkan hak Penggugat akan tetapi Tergugat I mengabaikannya sehingga penggugat melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan ini;
10. Bahwa Tergugat I jelas mempunyai itikad tidak baik dimana Penggugat pernah mensomasi Tergugat I menanyakan kemana sisa uang hasil lelang kemudian dalam surat Tergugat I No. 078/SET/BYB/IV/2015 tertanggal 29 April 2015 perihal jawaban mengakui bahwa Penggugat mempunyai kewajiban hutang sebesar Rp. 690.832.011.57,- akan tetapi dalam surat tersebut juga menjelaskan Penggugat harus menanggung biaya-biaya lelang dengan rincian :
- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| - Biaya operasional proses lelang | Rp. 100.000.000,- |
| - Biaya uang muka aanmaning | Rp. 300.000,- |
| - Biaya angkat sita eksekusi | Rp. 1.000.000,- |
| - Bea lelang penjual (1,5 %) | Rp. 12.855.000,- |
| - pajak penjual (5%) | Rp. 42.850.000,- |
| - Fee PT duta balai lelang | <u>Rp. 17.140.000,-</u> |
| Total biaya | Rp. 174.145.000,- |
11. Bahwa Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam pasal 6 menyatakan "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", dari pasal tersebut jelas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatakan "mengambil pelunasan piutangnya" dan bukan membebankan biaya-biaya lainnya kepada Pemohon lelang/debitur hal ini jelas membuktikan apa yang dilakukan Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum (On rechtMatige daad);

12. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2911K/Pdt /2000 tanggal 1 30 April 2002, pada pokoknya menentukan: apabila lelang telah selesai dilakukan , maka bentuk keberatan yang akan diajukan ke Pengadilan Negeri adalah berupa "gugatan" (bersifat Contentiosa -Penggugat melawan Tergugat) , jadi bukan "perlawanan" oleh karena hal tersebut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menerima gugatan Penggugat
13. Bahwa oleh karena objek jaminan berada dalam wilayah hukum Tergugat II maka pelaksanaan lelang dilakukan di Tergugat II dan Tergugat II selaku Pejabat Lelang harus tunduk kepada Peraturan Menteri Keuangan akan tetapi pada kenyataannya Tergugat II dalam melakukan lelang rumah milik Penggugat proses lelang tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07 / 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan PMK No. 106/PMK.106/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang oleh karena itu proses lelang menjadi tidak sah dan batal secara hukum;
14. Bahwa Tergugat II selaku Pejabat lelang seharusnya sudah memahami peraturan mengenai harga limit property yang dikeluarkan kantor penilaian independen yang menjadi acuan harga terendah dalam penjualan lelang akan tetapi Tergugat II mengabaikannya sehingga hal yang dilakukan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum (On rechtMatige daad);
15. Bahwa Turut Tergugat I adalah pemenang lelang dengan harga pembelian sebesar Rp. 857.000.000,- (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 275/2014 tanggal 04 april 2014;
16. Bahwa SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 dibeli dengan harga murah kemudian diketahui Turut Tergugat I melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 01 Oktober 2014 kepada Turut Tergugat II atas SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 kepada Turut Tergugat II dengan harga yang sangat tinggi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kemudian Turut Tergugat II pernah mendatangi/bertemu Penggugat dengan mengatakan bahwa rumah yang di tinggali Penggugat sudah dibeli Turut Tergugat II dari Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II juga pernah menyurati Penggugat agar Penggugat meninggalkan rumah tersebut;

Halaman 6 Putusan No. 516/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa dari kurun waktu 5 (lima) bulan dari lelang yang dilakukan tanggal 04 april 2014 tidak mungkin properti langsung naik harganya menjadi 100 kali lipat dari harga beli, hal ini jelas membuktikan bahwa harga pasar sebenarnya SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo ,Kota Depok adalah sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
18. Bahwa dilihat dari jual beli yang dilakukan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan harga Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) maka jelas terbukti Tergugat II telah melelang SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo ,Kota Depok jauh dibawah harga pasar dan telah mengindahkan kantor jasa penilai KJPP-Kampianus Roman.SE, oleh karena itu perbuatan Lelang yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan hukum (On rechtMatige daad);
19. Bahwa jelas terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: "tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut." Berdasarkan rumusan pasal tersebut Tergugat I dan tergugat II telah melawan hukum serta telah Memenuhi empat unsur yaitu :
 - Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechmatig);
 - Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
 - Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
 - Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal;
20. Bahwa karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan perbuatan yang melawan dengan melelang SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 jauh dibawah harga pasar sehingga mengakibatkan kerugian materiil Penggugat dengan rincian sebagai berikut: harga pasar SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dikurangi dari harga pembelian lelang sebesar Rp. 857.000.000,- (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah) sehingga total yang belum diterima Penggugat sebesar Rp. 1.643.000.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh tiga juta rupiah);
21. Bahwa karena tidak diserahkannya sisa uang hasil lelang kepada Penggugat maka Penggugat tidak dapat menggunakannya untuk modal usaha Penggugat sehingga Penggugat mengalami kerugian imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Halaman 7 Putusan No. 516/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa dengan perbuatan melawan hukum (Onrecht Matigedaad) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II maka cukup beralasan apa yang telah diterbitkan Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum, maka dengan itu sudah sepatutnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mematuhi isi putusan ini;
23. Bahwa diketahui SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 telah dijual belikan oleh Turut Tergugat I kepada Turut Tergugat II, sehingga Penggugat khawatir SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 akan diperjual belikan kembali atau dipindah tangan kepada orang lain maupun dijadikan objek jaminan kembali, oleh karena itu cukup beralasan SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat serta Turut Tergugat III melakukan blokir atas SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
24. Bahwa berdasarkan uraian - uraian tersebut diatas telah nyata-nyata bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang melanggar undang- undang atau ketentuan yang berlaku dengan kata lain telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad);
25. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad), maka Risalah Lelang No. 275/2014 tanggal 04 april 2014 yang di keluarkan oleh Tergugat II, sepatutnya batal demi hukum;
26. Bahwa, dengan dinyatakan risalah lelang tersebut batal demi hukum maka wajar Tergugat I dan Tergugat II, untuk dihukum mengembalikan dan memulihkan hak- hak dari Penggugat;

Berdasarkan fundamentum petendi diatas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat incasu Majelis Hakim yang menerima dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menerima dan mengabulkan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo, Kota Depok;
3. Memerintahkan kepada BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kantor Pertanahan Depok untuk melakukan Blokir atas SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo, Kota Depok sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad);
4. Menyatakan Risalah Lelang No. 275/2014 tanggal 04 April 2014 yang di keluarkan oleh Tergugat II, batal demi hukum;
5. Memerintahkan Tergugat I membayar kerugian Materiil yang dialami Penggugat sebesar Rp. 1.643.000.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh tiga juta rupiah). dengan seketika dan sekaligus;
6. Memerintahkan Tergugat I mengembalikan/menyerahkan sisa uang hasil lelang kepada Penggugat dengan seketika dan sekaligus;
7. Memerintahkan Tergugat I membayar kerugian Imateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
8. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo, Kota Depok atas nama Turut Tergugat I;
9. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 01 Oktober 2014 atas SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo, Kota Depok yang dilakukan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II batal demi hukum;
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo, Kota Depok sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Memerintahkan kepada BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kantor Pertanahan Depok untuk melakukan Blokir atas SHM No. 2423/Limo seluas 294 m2 yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec Limo, Kota Depok sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Menyatakan kepada Pihak manapun tunduk kepada keputusan ini;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk dihukum mengembalikan dan memulihkan hak- hak dari Penggugat;
14. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Kuningan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (Ex Aquo et bono);

Halaman 9 Putusan No. 516/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawabannya tertanggal 28 September 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Bahwa untuk Permohonan Provisi harus memenuhi syarat formil, yaitu :
 - a. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
 - b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
 - c. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;
2. Bahwa ternyata Permohonan Provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT telah menyangkut materi pokok perkara, dimana petitum yang dimohonkan oleh PENGGUGAT tersebut telah memasuki materi pokok perkara, oleh karenanya Permohonan Provisi tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;
3. Bahwa terkait hal tersebut diatas, telah dipertegas oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/Pdt/1976 tanggal 5 Juli 1977, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut :

"Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak";

DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consorsium);

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatan aquo mempermasalahkan tentang harga limit lelang, yang menurut dalil PENGGUGAT telah ditetapkan dibawah harga pasar property pasca dilakukan Penilaian/Apraisal oleh Kantor Jasa Penilai KJPP-Kampianus Roman, SE dan selain itu PENGGUGAT dalam dalil gugatan dan petitumnya juga *memohon* pembatalan Risalah Lelang, dengan demikian dalam perkara aquo, PENGGUGAT telah menarik TERGUGAT I sebagai Pemohon Lelang dan TERGUGAT II sebagai (institusi) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (bukan sebagai Pelaksana Lelang), tetapi PENGGUGAT tidak mengikutsertakan Sdr. KUNCORO, SH. selaku Pejabat Lelang yang melakukan agenda Pelelangan atas objek perkara sebagai pihak dalam perkara aquo, dengan demikian gugatan PENGGUGAT menjadi kurang pihak (Plurium Litis Consorsium) dan gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontuankelijk verklaard);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terkait hal tersebut diatas, telah dipertegas oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. : 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut :

"Selanjutnya pihak ketiga (pemilik saham) yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum : plurium litis consorsium, sehingga gugatan semacam ini oleh Hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima";

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (Obscur Libel);

1. Bahwa PENGGUGAT dalam petitum pada butir 8, menyebutkan sebagai berikut :

"Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas SHM No. 2423/Limo seluas 294 M² yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec. Limo, Kota Depok atas nama Turut Tergugat I";

2. Bahwa ternyata petitum PENGGUGAT tersebut diatas, *tidak* didukung oleh fundamentum petendi PENGGUGAT, dengan demikian gugatan PENGGUGAT aquo menjadi kabur (Obscur Libel);

3. Bahwa demikian pula dengan petitum PENGGUGAT pada butir 9, menyebutkan sebagai berikut :

"Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 01 Oktober 2014 atas SHM No. 2423/Limo seluas 294 M² yang terletak di Blok E 2/33 Kel Limo, Kec. Limo, Kota Depok yang dilakukan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II batal demi hukum";

4. Bahwa petitum tersebut diatas, ternyata juga tidak didukung oleh fundamentum petendi gugatan, oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontuankelijk verklaard);

5. Bahwa merujuk pendapat Mantan Hakim Agung Yahya Harahap, SH. di dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Pertama, Penerbit Sinar Grafika hal. 452 huruf (2), telah mengaskan hal sebagai berikut :

"...Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat dimintakan dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima...";

6. Bahwa selain berdasarkan doktrin hukum tersebut diatas, hal tersebut juga telah ditegaskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 720



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Pdt/1997 tanggal 09 Maret 1999, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut :

"Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkwalitas demikian itu harus dinyatakan : tidak dapat diterima";

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I di bagian "DALAM PROVISI" dan "DALAM EKSEPSI" di atas merupakan satu kesatuan, dan mohon dianggap telah di ulang keseluruhannya di bagian "DALAM POKOK PERKARA";
2. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas dan keras menolak semua dalil posita dan petitum gugatan PENGGUGAT tertanggal 06 Mei 2015, kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT I;
3. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2008, PENGGUGAT telah mendapatkan fasilitas kredit Personal Loan dari TERGUGAT I sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) yaitu berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No. 10 tanggal 12 Mei 2008, yang dibuat dihadapan Agung Irianto, SH., MH., Notaris di Jakarta;
4. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT telah pula menandatangani Akta Pengakuan Hutang No. 11 tanggal 12 Mei 2008, yang dibuat dihadapan Agung Irianto, SH., MH., Notaris di Jakarta, serta telah pula menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 12 tanggal 12 Mei 2008, yang dibuat dihadapan Agung Irianto, SH., MH., Notaris di Jakarta;
5. Bahwa atas fasilitas kredit/pinjaman PENGGUGAT tersebut diatas, telah pula diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 67/2008 tanggal 10 Juni 2008, yang dibuat dihadapan Herdianty Witjaksana, SH., PPAT Kota Depok dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 3729/2008 Peringkat Pertama (1) tanggal 27 Juni 2008;
6. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan, ternyata PENGGUGAT hanya melakukan pembayaran angsuran kredit sebanyak 4 (empat) kali pembayaran, yaitu dari bulan Juni s/d September 2008, sedangkan terhitung sejak bulan Oktober 2008, PENGGUGAT sudah tidak melakukan

Halaman 12 Putusan No. 516/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran angsuran kredit kepada TERGUGAT I hingga dilakukannya proses Lelang Hak Tanggungan;

7. Bahwa sebelum TERGUGAT I melakukan proses Lelang Hak Tanggungan, TERGUGAT I telah melakukan teguran-teguran secara tertulis kepada PENGGUGAT, sebagai berikut :

- Surat TERGUGAT I No. : 043/BYB-KBJ/XI/08 tanggal 4 November 2008, perihal : Surat Teguran, yang ditujukan kepada PENGGUGAT;
- Surat TERGUGAT I No. : 040/BYB-KBJ/II/2009 tanggal 3 Maret 2009, perihal : Surat Tunggakan Kewajiban Pembayaran Angsuran Kredit, yang ditujukan kepada PENGGUGAT;
- Surat TERGUGAT I No. : 014/DP/BYB/I/2010 tanggal 6 Januari 2010, perihal : Surat Tunggakan Personal Loan a/n. Johny Mallato (ic. PENGGUGAT), yang ditujukan kepada PENGGUGAT;
- Surat TERGUGAT I No. : 799/SKPKB/BYB/XII/2010 tanggal 30 Desember 2010, perihal : Surat Peringatan Terakhir, yang ditujukan kepada PENGGUGAT;
- Surat TERGUGAT I No. : 024/SKPKB/BYB/I/2011 tanggal 18 Januari 2011, perihal Surat Peringatan Akhir, yang ditujukan kepada PENGGUGAT;
Surat Aanmaning (Teguran) melalui Pengadilan Negeri Depok No. 04/Pen.Pdt/aanm.Eks.HT/2011/PN.Dpk tanggal 2 Mei 2011;
- Surat TERGUGAT I No. : 165/SK-PKB/BYB/IX/2013 tanggal 03 September 2013, perihal : Surat Peringatan Terakhir, yang ditujukan kepada PENGGUGAT;
- Surat TERGUGAT I No. : 165/Div-SAM/BYB/X/2013 tanggal 31 Oktober 2013, perihal : Surat Peringatan Pertama, yang ditujukan kepada PENGGUGAT;
- Surat TERGUGAT I No. : 185/Div-SAM/BYB/XI/2013 tanggal 06 November 2013, perihal : Surat Peringatan Kedua, yang ditujukan kepada PENGGUGAT;
- Surat TERGUGAT I No. : 205/Div-SAM/BYB/XI/2013 tanggal 11 November 2013, perihal : Surat Peringatan Ketiga, yang ditujukan kepada PENGGUGAT;

Bahwa atas surat-surat teguran dari TERGUGAT I tersebut diatas, PENGGUGAT tidak pernah merespon secara positif;

8. Bahwa oleh karena tidak adanya respons positif dan itikad baik dari PENGGUGAT untuk menyelesaikan tunggakan angsuran pokok/bunga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada TERGUGAT I, maka TERGUGAT I telah mengajukan permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri Depok;

Bahwa oleh karena tidak ada Peserta Lelang yang mengikuti Acara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diadakan oleh Pengadilan Negeri Depok, maka acara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dibatalkan;

9. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor, dan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah hadir sebanyak 22 (dua puluh dua) Peserta Lelang, serta kemudian telah ditetapkan sebagai Pemenang Lelang adalah TURUT TERGUGAT I dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp. 857.000.000,- (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berdasarkan kutipan Risalah Lelang No. 275/2014 tanggal 20 Maret 2014;
10. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, prosedur Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap asset Jaminan PENGUGAT telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
11. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada hal. 3, butir 6, yang menyebutkan sebagai berikut :

"Bahwa Tergugat I sengaja menurunkan harga lelang dengan mengabaikan Laporan Penilaian Properti KJPP-Kampianus Roman, SE No. 003/KJPP-KR/ LR-YB/II/2014 tertanggal 04 Februari 2014 dengan pendapat nilai pasar properti sebesar Rp. 1.116.000.000,- (satu milyar seratus enam belas juta rupiah) yang seharusnya Laporan Penilaian Properti tersebut menjadi limit terendah dalam harga beli lelang agar jaminan dapat terjual diatas penilaian";

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 106/PMK.106/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 36 ayat (1) menyebutkan sebagai berikut :

"Penjual/Pemilik barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :

- a. Penilaian oleh Penilai, atau;
- b. Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir";

Bahwa merujuk pada ketentuan tersebut diatas, penetapan Nilai Limit Lelang harus didasarkan penilaian oleh Penilai Independen, sedangkan Penetapan Nilai Limit Lelang adalah menjadi hak/tanggung jawab Penjual/Pemilik barang (ic. TERGUGAT i) sebagaimana ketentuan Pasal 35 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan RI No. 106/PMK.106/2013 Tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan sebagai berikut :

"Penetapan Nilai Limit menjadi tanggungjawab Penjual/Pemilik Barang";

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah mengabaikan Laporan Penilaian Properti KJPP-Kampianus Roman, SE No. 003 / KJPP-KR/LR-YB/II/2014 tertanggal 04 Februari 2014 haruslah dike sampingkan;

12. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada hal. 4, butir 8, yang menyebutkan sebagai berikut :

"....bahwa Penggugat mempunyai total hutang kepada Tergugat I sebesarRp. 690.832.011,57,- (enam ratus sembilan puluh juta delapan ratus tiga puluh dua ribu sebelas rupiah koma lima puluh tujuh sen), sedangkan objek jaminan terlelang sebesar Rp. 857.000.000,- (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah),sehingga sisa uang yang belum diserahkan Tergugat I kepada Penggugat Asebesar Rp. 166.167.989,- (seratus enam puluh enam jutaseratusenampuluh tujuh ribu sembilan ratus delapan puluh sembilan rupiah)";

Bahwa berdasarkan uraian pada butir 11 tersebut diatas, Penetapan Limit Lelang adalah menjadi hak/tanggungjawab Penjual/Pemilik barang (ic. TERGUGAT I), dengan demikian berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 275/2014 tanggal 20 Maret 2014, pada lembar ke-9 (kesembilan) disebutkan Harga Limit Lelang yang ditetapkan oleh Penjual sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), serta ditetapkan Pemenang Lelang adalah TURUT TERGUGAT I dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp. 857.000.000,- (delapan ratus lima puluh tujuh juta rupiah);

Bahwa guna menanggung pengeluaran biaya-biaya atas proses lelang tersebut, maka biaya tersebut dibebankan dan diambil dari hasil penjualan objek lelang, sebagaimana yang telah diuraikan dalam surat TERGUGAT I No. 078/SET/BYB/IV/2015 tanggal 29 April 2015, bahkan PENGUGAT masih mempunyai kekurangan atas biaya-biaya lelang tersebut sebesar Rp. 7.977.011,57,- (tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu sebelas rupiah koma lima puluh tujuh sen), dengan demikian dalil PENGUGAT tersebut di atas, yang menyatakan bahwa sisa uang yang belum diserahkan TERGUGAT I kepada PENGUGAT sebesar Rp. 166.167.989,- (seratus enam puluh enam juta seratus enam puluh tujuh ribu sembilan ratus delapan puluh sembilan rupiah) haruslah ditolak, sebab justru

Halaman 15 Putusan No. 516/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT yang masih harus melakukan pembayaran atas selisih kekurangan biaya lelang tersebut;

13. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada hal. 4 dan 5, butir 11, karena sebagaimana yang telah diuraikan diatas, memang Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan hal demikian, tetapi dalam praktek pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, biaya-biaya lelang dibebankan pada objek Hak Tanggungan, dengan demikian tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, karena apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya gugatan PENGUGAT haruslah ditolak untuk seluruhnya;

14. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada hal. 6, butir 20 dan 21, yang intinya PENGUGAT meminta ganti rugi secara Materiil sebesar Rp. 1.643.000.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh tiga juta rupiah) dan ganti rugi Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan diatas, bahwa acara pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, maka tidak ada kerugian yang diderita oleh PENGUGAT, oleh karenanya tuntutan ganti rugi Materiil dan Immateriil yang dimohonkan oleh PENGUGAT haruslah ditolak, lagi pula Pengadilan bukanlah tempat untuk mencari keuntungan materi;

Maka, berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, TERGUGAT I mohon kepada Yth, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, berkenan memberi putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menolak Permohonan Provisi PENGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk uerklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 16 Putusan No. 516/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan tanggal 29 Maret 2016 Nomor 190/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.046.000,- (dua juta empat puluh enam ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. **Akte permohonan banding** dari Pembanding semula Penggugat tertanggal 17 Juni 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 25 Juli 2016, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 3 Agustus 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 3 Agustus 2016, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 25 Juli 2016 dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 9 Agustus 2016;
2. **Relaas pemberitahuan memeriksa berkas**, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 3 Mei 2017 kepada Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 25 Juli 2016 kepada Terbanding I semula Tergugat I, pada tanggal 3 Juli 2016 kepada Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 3 Agustus 2016 kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, pada tanggal 25 Juli 2016 kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan pada tanggal 9 Agustus 2016 kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta

Halaman 17 Putusan No. 516/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sampai dengan perkara yang dimohonkan banding ini diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Maret 2016 Nomor 190/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. yang dimohonkan banding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar dan diambil alih menjadi pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Maret 2016 Nomor 190/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. tersebut harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa memperhatikan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah dan karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat dan memperhatikan Undang-undang No. 20 Tahun 1947, Undang-undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Maret 2016 Nomor 190/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 18 Putusan No. 516/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Senin**, tanggal **20 November 2017** oleh kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, **ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.** dan **MUHAMMAD YUSUF, S.H.,M.Hum.** Para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 September 2017 Nomor 516/PEN/PDT/2017/PT.DKI dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **28 November 2017** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota serta **ENGKUS AGUSTINA, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.

ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H.

MUHAMMAD YUSUF, S.H.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

ENGKUS AGUSTINA, S.H.,M.H.

Perincian Biaya Banding :

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Materai | Rp. 6.000.- |
| 2. Redaksi Putusan..... | Rp. 5.000.- |
| 3. Pemberkasan | Rp. 139.000.- |
| Jumlah | Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah); |

Halaman 19 Putusan No. 516/PDT/2017/PT.DKI