



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 215 / PDT / 2021 / PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

SOENARDI TANTONO, beralamat di Kejawanputih Mutiara 6/C 3/347 RT.01/03 Kejawan Putih Kecamatan Mulyorejo Kota Surabaya Jawa Timur. Dalam hal ini diwakili oleh Francywil R.H Nanlohy, S.H. Advokat pada kantor hukum "FRANCYWIL NANLOHI & Partners" beralamat di Jalan S. Parman Kav.22-24 Grand Slipi Tower LT. 11 (PT. Inti Artha Multifinance) Palmerah Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Nopember 2020 selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;

MELAWAN

1. **HALIM SANUSI**, yang beralamat di Jalan Gelong Baru Nomor 11-G RT.010/001 Tomang Grogol Petamburan Jakarta Barat.
Selanjutnya disebut Terbanding I semula tergugat I;
2. **PT Bank OCBC NISP**, Tbk Yang beralamat di Jalan Prof. Dr, Satrio Kav.25 Jakarta Selatan 12950.
Selanjutnya disebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
3. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA I**, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10 Jakarta Pusat 10410.
Selanjutnya disebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
4. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISSTRATIF JAKARTA BARAT**, beralamat di Komplek Permata Buana, Jalan Kembangan Raya RT.1/3 Kembangan Utara Kecamatan Kembangan Jakarta Barat 11610.
Selanjutnya disebut Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

Halaman 1 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pembatalan Ketua Pengadilan Negeri Tinggi DKI Jakarta, tanggal 18 Mei 2021 Nomor 215PDT/2021/PT DKI., tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini tersebut ;

- Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 18 Mei 2021 Nomor 215/PDT/ 2021/PT DKI;
- Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 4 Nopember 2020, Nomor 1012/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut :

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat berdasarkan surat gugatannya tertanggal 13 Desember 2019 dibawah register Nomor 1012/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT. yang didaftarkan pada tanggal 16 Desember 2019 yang dibuat dan ditanda tangani oleh kuasa hukum Penggugat dengan dalil-dalil sebagai berikut :

A. TENTANG DASAR HUKUM DAN PILIHAN FORUM PENGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa pengajuan Gugatan ini diatur dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan, “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”, sebagai dasar Penggugat untuk menuntut kerugian kepada para Tergugat akibat perbuatannya dalam kedudukan hukumnya masing-masing yang akan dijelaskan lebih lanjut dalam uraian tentang fakta-fakta hukum.
2. Bahwa mengingat Penggugat dan Tergugat terikat dalam hubungan hukum akibat berlakunya perjanjian kerja sama yang telah dibuat dan disepakati bersama sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian kerjasama dengan nomor : 16 tanggal 14 November 2019 jo Pembatalan Nomer :20 tanggal 25 November 2019. Dimana dalam ketentuan pasal 8 dalam perjanjian tersebut tentang penyelesaian perselisihan menyebutkan, “apabila dikemudian hari timbul perselisihan dalam pelaksanaan kerjasama ini, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui jalan musyawarah dan mufakat, bilamana dalam musyawarah tersebut tidak dapat menyelesaikan sebuah perselisihan, maka kedua belah pihak telah sepakat akan menggunakan jalur hukum di Pengadilan Negeri Jakarta (Pengadilan Negeri Jakarta Barat Sesuai dengan domisili Tergugat) dalam menyelesaikan perelisihan”, maka jelas para pihak *In Litis* sudah secara tegas menyebut adanya pilihan forum penyelesaian sengketa (Choice of Law) sehingga beralasan dan bedasar hukum bagi Penggugat mengajukan surat gugatan ini pada Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 2 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebagai alasan dengan ketentuan pasal 118 ayat (4) HIR yang berbunyi, "bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat, jika ia suka, dapat memasukan surat Gugat itu kepada ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu", dan untuk selanjutnya diterima oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

B. TENTANG URAIAN FAKTA HUKUM YANG MENJADI ALASAN GUGATAN.

1. Bahwa awalnya Penggugat ditawarkan untuk ikut serta dalam kegiatan usaha Tergugat yaitu peminjaman uang, dengan cara Penggugat memberikan turut serta modal kepada Tergugat dan Tergugat mengelola modal tersebut untuk jenis usaha jual beli handphone (HP).
2. Bahwa atas modal Penggugat tersebut Tergugat berjanji akan membagi hasil dengan disertai keuntungan sebesar 60% untuk Pihak Pertama (Penggugat) dan 40% untuk Pihak Kedua (Tergugat) yang akan diberikan setiap 6 (enam) Bulan bersamaan dengan modal.
3. Bahwa dalam hal meminjamkan uang, Tergugat akan meminta jaminan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer : 3719/ Kelurahan Kedoya Selatan, seluas 117 M2 kepada peminjam.
4. Bahwa dari Penggugat dalam pemberian turut serta modal telah menyetor uang senilai Rp.2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah).
5. Bahwa Penggugat dengan suatu alasan telah sepakat membatalkan perjanjian a-quo dengan akta pembatalan No. 20 tanggal 25 November.
6. Bahwa berdasarkan akta pembatalan tersebut Tergugat berjanji akan mengembalikan modal pinjaman yang telah disetorkan kepada Tergugat dengan jangka Waktu Maksimal 3 (tiga) kali 24 jam.
7. Bahwa Penggugat juga meminta sertifikat milik peminjam yang harusnya disimpan oleh Tergugat, namun Tergugat menyampaikan tidak ada.
8. Bahwa Tergugat hanya mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar RP.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
9. Bahwa Penggugat telah memperingati Tergugat baik secara lisan Maupun tertulis (somasi) namun tidak diindahkan oleh Tergugat.
10. Bahwa setelah sekian kali Tergugat menghindar, akhirnya tergugat berjanji akan memberikan jaminan sertifikat kepada Tergugat. Agar mendapat kepastian maka antara Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa tergugat mengakui kewajibannya mengembalikan modal sebesar

Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dikurangi Rp.50.000.000,00 uang yg telah dikembalikan Tergugat kepada Tergugat.

- b) Bahwa untuk menyelesaikan kewajibannya tersebut Tergugat setuju untuk memberikan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer : 3719/ Kelurahan Kedoya Selatan, seluas 117 M2 untuk dijadikan pelunasan.
 - c) Peralihan hak atas tanah dan bangunan di hadapan notaris.
 - d) Pengosongan akan dilakukan Tergugat setelah ada peralihan Hak atas tanah dan bangunan di notaris.
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut terbukti Penggugat berhak atas tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Kelurahan Kedoya selatan Jakarta Barat.
 12. Bahwa setelah kesepakatan tersebut Tergugat kembali sulit untuk ditemui atau dihubungi untuk melaksanakan pembuatan peralihan hak di hadapan notaris.
 13. Bahwa sebelum diajukannya gugatan ini Penggugat menemui Tergugat dan meminta agar Tergugat segera melakukan pengosongan rumah dan segera membuat peralihan hak di hadapan notaris. Pada saat itu disampaikan oleh Tergugat bahwa hal tersebut tidak mungkin dilakukan karena tanah dan bangunan telah menjadi jaminan pada Turut Tergugat I dan bahkan kondisi pembayarannya telah macet.
 14. Bahwa Penggugat meminta agar Tergugat membuktikan ucapannya tersebut kepada Penggugat dengan cara memberikan copy perjanjian kredit dan perjanjian jaminan, namun Tergugat tidak pernah membuktikan hal tersebut.
 15. Bahwa tindakan Tergugat tersebut telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut:
 - a. Ada **perbuatan (daad, act)** yang dilakukan Tergugat yaitu tidak memenuhi kewajiban pembayaran fasilitas kredit kepada Turut Tergugat I.
 - b. Didalam perbuatan Tergugat terdapat kesalahan (**schuld**) atau **fault** yang dilakukan dengan **sengaja (intensional)** dan **sadar (willful)** oleh Tergugat, yaitu bertentangan dengan hak Penggugat untuk mendapat pengembalian modal beserta keuntungan dengan cara menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di kelurahan kedoya selatan Jakarta Barat.
 - c. Perbuatan Tergugat tersebut **merugikan** Penggugat sebesar Rp.2.000.000.00,00 yang seharusnya dikembalikan dengan cara menyerahkan tanah dan bangunan milik Tergugat.

Halaman 4 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Berdasarkan gugatan ini terbukti terdapat **hubungan kausal** antara perbuatan dan kesalahan dari Tergugat dengan kerugian yang diderita Penggugat

C. TENTANG PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI

1. Bahwa tindakan Tergugat yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum cukup untuk dijadikan dasar bagi Para Penggugat untuk mengajukan putusan provisi.
2. Bahwa untuk mencegah kerugian Penggugat semakin membesar, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat serta Turut Tergugat agar tidak melakukan hal-hal apapun, termasuk melakukan lelang eksekusi terhadap tanah dan bangunan.
3. Bahwa terkait dengan dalil nomor 11 diatas, maka Penggugat menarik Turut Tergugat II selaku pihak yang berwenang untuk melakukan lelang eksekusi agar tidak melakukan hal-hal apapun, termasuk melakukan lelang eksekusi terhadap tanah dan bangunan.
4. Bahwa terkait dengan dalil nomor 11 diatas, maka Penggugat menarik Turut Tergugat III selaku pihak yang berwenang dalam penerbitan sertifikat tanah agar tidak melakukan hal-hal apapun, termasuk pengalihan/ penerbitan sertifikat baru atas hasil lelang terhadap tanah dan bangunan
5. Berdasarkan hal-hal tersebut Penggugat mohon agar Majelis Hakim memberikan putusan Provisi berupa melarang Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tidak melakukan pengalihan atau lelang eksekusi sampai dengan Putusan atas gugatan ini bersifat final dan inkraht.

D. TENTANG PERMOHONAN SITA JAMINAN

1. Bahwa agar tuntutan Penggugat dalam perkara ini tidak hampa atau illusionir kelak, cukup alasan untuk meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR.
2. Bahwa Penggugat mohon Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Kedoya Selatan Jakarta Barat terdaftar atas nama Tergugat

E. TENTANG DWANGSOM (UANG PAKSA)

1. Bahwa untuk memastikan Tergugat mematuhi putusan dalam gugatan ini perlu ditetapkan uang paksa (*dwangsom*).
2. Bahwa Tergugat patut pula dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari

Halaman 5 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan para tergugat yang memenuhi isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

PETITUM

Berdasarkan uraian gugatan yang dikemukakan diatas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menghukum Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tidak melakukan pengalihan atau lelang eksekusi sampai dengan Putusan atas gugatan ini bersifat final dan inkraacht

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan bahwa Penggugat berhak atas tanah dan bangunan yang terletak di kelurahan Kedoya Selatan Jakarta Barat.
4. Menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk melakukan segala perbuatan hukum terhadap tanah dan bangunan yang terletak di kelurahan Kedoya Selatan Jakarta Barat
5. Menghukum Tergugat untuk membayarkan ganti rugi imateriil kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di kelurahan Kedoya Selatan Jakarta Barat.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom sebesar Rp 5.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan atas perkara ini.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara
10. Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding semula Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 27 Februari 2020 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :



A. TENTANG SURAT GUGATAN KABUR.

Bahwa setelah mencermati secara saksama Surat Gugatan Penggugat, ternyata Surat Gugatan Penggugat sangat tidak jelas (*Obscuur Libel*) baik pada posita maupun petitumnya. Sehubungan dengan surat gugatan penggugat tersebut menjadi petunjuk atas surat Gugatan Penggugat yang bertolak/bersumber dan kehendak Penggugat yang tidak benar, sehingga lahirilah Surat Gugatan yang tidak berujung pangkal seperti nampak pada :

- a. Bahwa dalam Surat Gugatan yang disebut oleh Penggugat pada huruf B "Bahwa awalnya Penggugat ditawarkan untuk ikut serta dalam kegiatan usaha Tergugat yaitu peminjaman uang, dengan cara Penggugat memberikan turut serta modal kepada Tergugat dan Tergugat mengelola modal tersebut untuk jenis usaha jual bell handphone (HP)" tetapi oleh Penggugat tidak menyebutkan secara jelas tentang "kapan Penggugat Menyetor uang senilai Rp.2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) yang menjadi dari dasar gugatan tersebut. *karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas gugatan tidak dapat diterima*"
- b. Bahwa Tergugat tidak pernah menjaminkan atau tidak pernah terikat perjanjian Objek Hak Guna Bangun berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer : 3719/ Kelurahan Kedoya Selatan, seluas 117 M2 denganPenggugat;

B. GUGATAN ERROR IN PERSONA.

- Bahwa seperti diuraikan dimuka tentang gugatan dengan obyek perkara maka keharusan dalam Surat Gugatan adalah menyebutkan secara jelas sehingga tidak membingungkan Tergugat dalam perkara tersebut.
- Bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat disebutkan dalam Huruf B angka 3 "Tergugat akan meminta jaminan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer 3719/ Kelurahan Kedoya Selatan, seluas 117 M2 kepada peminjam" namun tidak menyebutkan secara jelas letak dan batas-batas;
- Bahwa ketidak-jelasan atau kaburnya uraian pada Posita Gugatan Penggugat tersebut tergambar pula pada permintaan atau Petitum Gugatan yang simpang-siur bahkan tumpang-tindih.

II. DALAM POKOK PERKARA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa alasan yang dikemukakan diuraikan pada bagian Eksepsi ditarik masuk dan menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian Pokok Perkara untuk membantah dan menolak Gugatan Penggugat.

- Bahwa Tergugat menolak semua dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat.
- Bahwa dalil-dalil Penggugat yang tercantum dan terurai dalam Surat Gugatan dan tidak lagi ditanggapi oleh Tergugat dianggap telah dibantah dan disangkal kebenarannya.
- Bahwa Tergugat pemilik Objek Hak Guna Bangun berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan Namer 3719/ Kelurahan Kedaya Selatan, seluas 117 M2 tidak pernah terikat perjanjian dengan Penggugat
- Bahwa ketidak-benaran dalil Penggugat seperti diuraikan diatas adalah sesuatu yang sengaja diada-adakan maka pasti tidak benar. Bahwa Jika Penggugat yang merasa berkepentingan (seperti dalam gugatan) apalagi melihat besarnya tuntutan Penggugat dalam Surat Gugatan maka mestinya Penggugatlah yang harus membuktikan dalilnya tersebut sesuai penegasan Pasal 163 HIR/283 RBg yang menentukan; "*Barang siapa yang menyatakan mempunyai suatu hak atau per/stiwa guna meneguhkan haknya atau untuk menyangkal/membantah hak orang lain, maka ia diwajibkan membuktikan adanya hak tersebut atau adanya peristiwa tersebut*"
- Bahwa berhubung gugatan/tuntutan Penggugat dilandasi alasan-alasan yang tidak benar karenanya tidak beralasan pula untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat dalam bentuk dan cara apapun termasuk pula tidak beralasan untuk melakukan penyitaan sebagaimana didalilkan/dituntut penggugat dalam Surat GugatanPenggugat.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah Tergugat uraikan baik dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara maka Tergugat rmemohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalul Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara inii kiranya berkenan memutuskan;

I. DALAM EKSEPSI.

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankellijk Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI Penggugat untuk seluruhnya setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- Menghukum Penggugat membayar semua biaya perkara

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I mengajukan Jawaban tertanggal 17 Juni 2020 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error In Persona)

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas dan nyata-nyata diakui kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat I sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan kejadian, peristiwa, tindakan dan perbuatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai Perjanjian Kerjasama No. 16 tanggal 14 November 2019 dan/atau Pembatalan No.20 tanggal 25 November 2019 dan/atau mengenai pinjam meminjam uang untuk modal usaha jual beli hand phone, sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan perkara a quo, oleh karena itu gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I adalah salah alamat (error in persona) sehingga gugatan a quo haruslah ditolak;

Gugatan Penggugat Kabur /Tidak Jelas (Obscuur Libel)

3. Bahwa terlihat jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya serba tidak jelas sebagaimana diuraikan dibawah ini:
 - 3.1. Penggugat menadlilkan hubungan hukumnya dengan Tergugat adalah Perjanjian Kerja Sama namun kemudian diakui telah dibatalkan dan ada perjanjian lagi namun perjanjian yang mana, kapan dilakukan, mengenai apa, isinya apa tidak jelas ?
 - 3.2. Penggugat mendalilkan memberikan pinjaman atau modal kepada Tergugat namun kapan diberikan tidak jelas, disebutkan jaminan sertifikat tanah dan bangunan tapi sertifikatnya tidak dipegang, lokasinya dimana juga tidak jelas ?
 - 3.3. Pengugat mendalilkan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, namun dalam petitem tidak ada tuntutan ganti rugi materil ?
 - 3.4. Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang tenletak di Kefurahan Kedoya Selatan Jakarta Barat,

Halaman 9 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id disebutkan tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atau Sertifikat Hak Milik atau hanya Akta Jual Beli atau Girik tidak jelas ?

- 3.5. Pada dalil gugatan Penggugat (posita) pada huruf c butir 2 halaman 4, butir 5 halaman 5, Penggugat hanya mendalilkan "agar Turut Tergugat tidak melakukan lelang eksekusi terhadap tanah dan bangunan" namun tidak ada menguraikan apa hubungan hukumnya antara Penggugat dengan Turut Tergugat I ? apa hubungannya dengan eksekusi ? eksekusi yang mana ? dan eksekusi atas tanah dan bangunan yang mana ? semuanya tidak jelas karena memang tidak ada dijelaskan ! ?
- 3.6. Demikian juga pada petitum Dalam Provisi dan Pokok Perkara butir 8, namun karena faktanya memang tidak ada disebutkan mengenai, yang menyebut Turut Tergugat I ada pada

Berdasarkan uraian diatas terbukti gugatan Penggugat kabur/tidak lobscuur libel) dan salah alamat (eror in persona) oleh karena itu gugatan a quo haruslah **ditolak, atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas dan nyata-nyata diakui kebenarannya;
2. Bahwa apa yang didalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dianggap terulang kembali dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada huruf A butir 1 dan 2 halaman 1 dan 2, mengenai dasar hukum dan pilihan forum pengajuan gugatan, huruf B butir 1 s/d 15 halaman 2 s/d 4 mengenai uraian fakta hukum yang menjadi alasan gugatan dan huruf C butir 1 s/d 5 halaman 4 dan 5, karena dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya tersebut sama sekali tidak jelas (kabur) balk mengenai dalil-dalil dalam uraian/posita gugatan maupun tuntutan/petitum gugatan, sehingga terkesan hanya mengada-ada saja tanpa alasan dan dasar hukum yang jelas, oleh karena itu gugatan tersebut haruslah ditolak seluruhnya;
4. Bahwa sebenarnya Turut Tergugat I sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan kajadian, peristiwa, tindakan dan perbuatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai Perjanjian Kerjasama No.16 tanggal 14 November 2019 Jo Pembatalan No-20 tanggal 25 November 2019 dan/atau mengenai pinjam meminjam uang untuk modal usaha jual bell

Halaman 10 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan permohonan sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan perkara a quo, oleh karena itu gugatan Penggugat khususnya terhadap Turut Tergugat I tidak mempunyai dasar hukum oleh karena itu gugatan a quo haruslah ditolak;

5. Bahwa walaupun dalam perkara a quo Turut Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, namun Turut Tergugat I hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat, maka untuk mengklarifikasi adanya hubungan tersebut sebagaimana diuraikan dibawah ini;
6. Bahwa hubungan hukum antara Turut Tergugat I dengan Tergugat adalah dalam hal Perjanjian Pinjaman atau Kredit, sebagaimana Perjanjian Pinjamari No.85 tanggal 29 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Setiawan, SH., Notaris di Jakarta, dan untuk menjamin pembayaran kembali Tergugat telah memberikan jaminan kepada Turut Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan:
 - Sertifikat Hak Milik No.4222/Kedoya Selatan yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamandya Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Kelurahan Kedoya Selatan seluas 117 M2, atau setempat dikenal sebagai Jalan Panjang No.28 (Arteri Kedoya Selatan Residence 28) Blok III No.3 R terdaftar atas nama Halim Sanusi (Tergugat);
7. Bahwa bidang tanah dan bangunan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 7.523.000.000,- (tujuh milyar lima ratus dua puluh tiga juta rupiah), sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan No.331/2014 tanggal 08 September 2014, dibuat dan ditandatangani dihadapan Setiawan, SH., PPAT di Jakarta Barat dan telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.08418/2014 tanggal 18 September 2014, dengan irah-irah: **"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"**.
8. Bahwa kemudian Perjanjian Pinjaman tersebut telah dilakukan beberapa kali perubahan berturut-turut sebagai berikut:
 - 3.1. Perubahan Perjanjian Pinjaman No.79 tanggal 29 Juni 2015 dibuat di hadapan Setiawan, SH.,Notaris di Jakarta.
 - 3.2. Perubahan Perjanjian Pinjaman No.861/COMM/MS/PPP/II/2016 tanggal 29 Agustus 2016 dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup.
 - 3.3. Perubahan Perjanjian Pinjaman No.1 032/COMM/G P/PPPNI 11/2017 tanggal 29 Agustus 2017 dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup.

Halaman 11 Putusan Nomor 215/PDT/2021/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, perubahan perjanjian Pinjaman No.32 tanggal 8 Nopember 2017 dibuat di hadapan Setiawan, SH.,Notaris di Jakarta;

- 3.5. Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 1 022/COMM/AH/PPPNI 1/2018 tanggal 23 Agustus 2018 yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup.
- 3.6. Dan terakhir dengan Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 104/COMM/EN/PPP/II/2019 tanggal 19 Februari 2019 dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup.
9. Bahwa kemudian terhadap tanah dan bangunan jaminan hutang Tergugat tersebut telah dibebankan kembali Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp.1.217.700.000,- (satu milyar dua ratus tujuh belas juta tujuh ratus ribu rupiah), sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan No.180/2015 tanggal 29 Juni 2015, dibuat dan ditandatangani dihadapan Setiawan, SI-i., PPAT di Jakarta Barat dan telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.06169/2015 tanggal 22 Juli 2015, dengan irah-irah: **"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"**.
10. Bahkan pada tahun 2017 jaminan tersebut kembali dibebankan Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) sebesar Rp. 2.318.050.000,- (dua milyar tiga ratus delapan belas juta Jima puluh rupiah), sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan No.275/2017 tanggal 08 November 2017, dibuat dan ditandatangani dihadapan Setiawan, SH., PPAT di Jakarta Barat dan telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.08868/2017 tanggal 21 November 2017, dengan irah-irah: **"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"**.
11. Bahwa sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Pinjaman berikut Perubahannya bahwa Tergugat harus membayar kembali seluruh kewajibannya kepada Turut Tergugat I baik hutang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan jadwal atau jangka waktu yang telah disepakati, akan tetapi dalam pelaksanaannya Tergugat telah menunggak pembayaran cicilan kredit, bunga dan biaya lainnya bahkan telah macet, sehingga **menurut hukum dengan lewatnya waktu saja telah terbukti secara sah Tergugat telah melakukan perbuatan pidana janji (Wanprestasi)** kepada Turut Tergugat I, sehingga Turut Tergugat I sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak dan berwenang untuk menjual lelang eksekusi sesuai dengan Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang pada pokoknya menentukan, apabila debitor

Halaman 12 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dan hakim yang mengajukan Hak Tanggungan dapat metakukan penjualan terhadap objek Hak Tanggungan;

12. Bahwa sebelum melakukan pelelangan, Turut Tergugat I telah berulang kali menegur Tergugat namun tidak juga melakukan pembayaran atas hutangnya yang hingga **per tanggal 21 Oktober 2019 jumlah hutang Tergugat (Halim Sanusi) kepada Turut Tergugat I adalah sebesar Rp. 8.282.698.127,- (delapan milyar dua ratus delapan puluh dua juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu seratus dua puluh tujuh rupiah);**
13. Bahwa oleh karena Tergugat tetap juga tidak melakukan pembayaran maka Turut Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang atas jaminan kredit Tergugat yaitu sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.4222/ Kedoya Selatan a/n Halim Sanusi (Tergugat) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I, dan karena Turut Tergugat I telah melengkapi seluruh dokumen persyaratan untuk lelang maka telah ditetapkan jadwal lelang yaitu pada : hari Rabu tanggal 15 Januari 2020 sesuai Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I No.S-31 26/WKN.07/KNL.01/201 9 tanggal 02 Desember 2019;
14. Bahwa selanjutnya jadwal lelang tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat, dan juga telah diumumkan tentang eksekusi hak tanggungan tersebut sebanyak 2(dua) kali tanggal 16 Desember 2019 dan 31 Desember 2019, sehingga telah memenuhi peraturan perundangan yang berlaku, namun setelah dilakukan pelangan tanggal 15 Januari 2020 ternyata tidak ada yang menawar sebagaimana disebutkan dalam Risalah Lelang No.19/25/2020, oleh karena itu Sertifikat Hak Milk No.4222/ Kedoya Selatan tersebut masih menjadi jaminan pada Turut Tergugat I;
15. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut diatas maka pelelangan yang telah dilakukan Turut Tergugat I melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I atas jaminan hutang Tergugat yaitu Sertifikat Hak Milik No.4222/ Kedoya Selatan tersebut **adalah berdasar menurut hukum dan BUKAN merupakan pelanggaran hukum**, oleh karena itu dalil Penggugat yang meminta agar tidak dilakukan lelang atas jaminan tersebut adalah tidak berdasar menurut hukum sehingga pelelangan berikutnya dapat saja dilakukan tanpa menunggu proses peradilan atau putusan dalam perkara a quo;
16. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka terbukti Turut Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat sehingga dalil Penggugat yang menyatakan dasar pengajuan gugatan ini adalah berdasarkan

Halaman 13 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pada dan oleh Penggugat, sehingga dengan tidak adanya hubungan hukum antara Turut Tergugat I dengan Penggugat maka ditariknya atau dijadikannya Turut Tergugat I sebagai Turut Tergugat I dalam perkara a quo sama sekali tidak mempunyai dasar hukum apalagi didalilkan Penggugat metakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Tergugat, adalah dalil yang mengada-ada, oleh karena itu gugatan tersebut haruslah ditolak;

17. Bahwa sesuai pengakuan Penggugat dalam dalil gugatannya bahwa Penggugat dan Tergugat terikat dalam hubungan hukum Perjanjian Kerja Sama No-16 tanggal 14 November 2019 namun perjanjian tersebut telah dibatalkan dengan Pembatalan No.20 tanggal 25 November 2019, dengan demikian maka dasar gugatan a quo sudah tidak ada lagi, atau mungkin bukan perjanjian kerja sama lag namun Perjanjian Pinjam Meminjam Uang sebagaimana yang juga didalilkan dengan tidak jelas oleh Penggugat, adanya uang pinjaman modal dan jaminan Sertifikat tanah dan bangunan yang tidak jelas baik dokumennya maupun fisiknya, oleh karena itu dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak seluruhnya;
18. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil quqatan Pengquqat pada huruf D butir I dan 2 halaman 5, yaitu khusus mengenal permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan Tergugat berupa tanah dan bangunan khusus yang dijadikan jaminan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat I yaitu Sertifikat Hak Milik No.4222/ Kedoya Selatan karena tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan jaminan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat I dan tidak ada sangkut pautnya dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara a quo, apalagi tanah dan bangunan tersebut telah diikat dengan Flak Tanggungan, oleh karena itu permohonan sita jaminan tersebut tidak berdasar menurut hukum sehingga haruslah ditolak;
19. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tanggapan dan bantahan Tergugat tersebut diatas terbukti dalil-dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak mempunyal dasar hukum yang kuat oleh karena itu dalil-dalil dalam gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak seluruhnya;

MAKA : Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dengan ini Tergugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Halaman 14 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Gugatan Penggugat kabur I tidak jelas (*obscur libel*), salah alamat (*eror in persona*);
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat ditenna (*niet onvankeljik verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II mengajukan Jawaban tertanggal 10 Juni 2020 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio* :

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

Eksepsi *Obscur Libel*

1. Berdasarkan literatur hukum acara perdata, disebutkan bahwa surat gugatan dapat dikatakan *obscur libel*, didasarkan pada faktor-faktor tertentu, antara lain:
 - a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
 - b. Tidak jelasnya objek sengketa;
 - c. Petitum gugatan tidak jelas
 - d. Masalah *posita* wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang dicampuradukkan.

Halaman 15 Putusan Nomor 215/PDT/2021/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 Mahkamah Agung dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja dari Turut Tergugat II yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan.

3. Bahwa dalam *posita* Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II.
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

B. DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- 2) Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II.
- 3) Bahwa obyek gugatan adalah jaminan kebendaan seperti yang tertera di dalam Perjanjian Kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, adalah:
 - 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB No. 3719/Kelurahan Kedoya Selatan seluas 117 m². (selanjutnya disebut sebagai "obyek sengketa").
- 4) Bahwa obyek sengketa dimaksud telah dieksekusi melalui lelang pada tanggal 15 Januari 2020, namun Tidak Ada Penawar (TAP) sesuai dengan yang tertera pada Risalah Lelang No. 19/25/2020. Sehingga belum terjadi peralihan kepemilikan.
- 5) Bahwa obyek sengketa dieksekusi melalui Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), sesuai dengan ketentuan **Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No: 4 Tahun 1996** yang menyebutkan 'apabila debitor cidera janji, **pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan** atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut".

Halaman 16 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung sebagai penegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek sengketa atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dengan perantaraan Turut Tergugat II.

- 6) Bahwa Turut Tergugat I telah meminta kepada Turut Tergugat II untuk melaksanakan eksekusi lelang atas obyek sengketa melalui surat permohonan lelang No: 4719/LGLARM/WP/X/2019 tanggal 21 Oktober 2019 perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Internet / e-auction serta rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
- 7) Bahwa dalam permohonannya tersebut di atas, Tergugat telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagai berikut:
 - a. Copy Perjanjian Pinjaman No. 85 tanggal 29 Agustus 2014 beserta perubahan-perubahannya;
 - b. Copy APHT No: 331/2014 tanggal 08 September 2014 dan Copy Sertipikat Hak Tanggungan No: 08418/2014 tanggal 18 September 2014;
 - c. Copy SHM No. 4222/Kedoya Selatan an. Halim Sanusi;
 - d. Surat Keterangan No. 4722/LGL-ARM/WP/X/2019 tanggal 21 Oktober 2019;
 - e. Copy Surat Peringatan I, II, III;
 - f. Harga Limit Lelang No. 4720/LGL-ARM/WP/X/2019 tanggal 21 Oktober 2019;
 - g. Surat Penunjukan Penjual No. 4723/LGL-ARM/WP/X/2019 tanggal 21 Oktober 2019;
 - h. Surat Pernyataan No. 4721/LGL-ARM/WP/X/2019 tanggal 21 Oktober 2019.
- 8) Bahwa dengan adanya surat permohonan lelang dari Tergugat dan **telah dilengkapinya seluruh persyaratan formil pelaksanaan lelang**, maka Turut Tergugat II menetapkan pelaksanaan lelang.

Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 jo Peraturan Menteri Keuangan No: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang menyebutkan bahwa Turut Tergugat II **tidak boleh menolak permohonan lelang** yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Halaman 17 Putusan Nomor 215/PDT/2021/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 ketentuan **Pasal 53 dan 54 Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016** jo **Peraturan Menteri Keuangan No: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, pelaksanaan lelang aquo telah diumumkan melalui selebaran pada tanggal 16 Desember 2019 dan disusul dengan pengumuman lelang pada surat kabar Rakyat Merdeka pada tanggal 31 Desember 2019.

- 10) Bahwa Pejabat Lelang yang ditunjuk untuk melaksanakan lelang aquo telah mendapatkan Surat Tugas dengan No: ST-74NVKN.07/KNL.01/2020 tanggal 10 Januari 2020 untuk melaksanakan lelang terhadap objek sengketa.

Dengan demikian, tindakan Pejabat Lelang adalah benar dan telah sesuai dengan ketentuan **Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I**, yang menyebutkan: "Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat melaksanakan tugas setelah ada penunjukan dan Kepala Kantor".

- 11) Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan lelang ini sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu: **Reglement Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatsblad 1908:189** sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan **Staatsblad 1941:3 j/s Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, dan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I**.

- 12) Bahwa sesuai dengan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 jo Peraturan Menteri Keuangan No: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** disebutkan bahwa "**LELANG YANG TELAH DILAKSANAKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU, TIDAK DAPAT DIBATALKAN**".

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

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

pusatdata.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan pelaksanaan lelang sebagaimana yang tertuang dalam Risalah Lelang 19/25/2020 tanggal 15 Januari 2020 adalah SAH dan berkekuatan hukum, sehingga tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula semula Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan Nomor 1012/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 4 Nopember 2020 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp2.826.000,00 (dua juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Nomor 1012/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 4 Nopember 2020 tersebut, Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 13 Nopember 2020 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding Nomor : 116/SRT.PDT.BDG/2020/PN.Jkt.Brt jo Nomor 1012/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 13 Nopember 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 Maret 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 9 Maret 2021, kepada Turut

Halaman 19 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan tingkat pertama yang dituntut II pada tanggal 10 Maret 2021 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 25 Pebruari 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tanggal 17 Pebruari 2021 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 23 Pebruari 2021 dan salinannya telah diberitahukan dan diserahkan secara resmi kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 Maret 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 9 Maret 2021, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 Maret 2021 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 25 Pebruari 2021

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 23 Pebruari 2021, kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 Maret 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 9 Maret 2021, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 Maret 2021 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 25 Pebruari 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permintaan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya tanggal 17 Pebruari 2021, pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam putusannya tanggal 4 Nopember 2020 mengandung ketidakadilan/tidak melihat fakta nyata, hal ini terlihat pada putusan Judex Factie Tingkat Pertama pada halaman 26;
2. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama tidak mencermati surat gugatan Penggugat;

Mohon kepada Majelis Hakim Tingkat banding untuk menjatuhkan putusan :

1. Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1012/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 4 Nopember 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 20 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa gugatan mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1012/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 4 Nopember 2020, berikut Berita Acara Persidangan perkara tersebut, serta memperhatikan memori banding dari Pembanding semula Penggugat, sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sebagaimana dalam amar putusan tersebut, dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan oleh karenanya alasan dan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutuskan perkara *a quo* pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya, ternyata dari alasan-alasan tersebut tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sesuai permintaan Pembanding semula Penggugat, oleh karena itu memori banding dari Pembanding semula Penggugat tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1012/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 4 Nopember 2020 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan, Undang-undang dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan, terutama Undang- Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan RV ;

M E N G A D I L I

Halaman 21 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung no. 1012/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 4 Nopember 2020 yang dimohonkan banding dari Pembanding semula Penggugat;

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1012/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 4 Nopember 2020 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : Rabu, tanggal 14 Juli 2021 oleh Yonisman, S.H.,M.H selaku Hakim Ketua, Singgih Budi Prakoso, S.H.,M.H dan Sri Andini, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jum'at tanggal 16 Juli 2021 dengan dihadiri Hakim - hakim Anggota tersebut dibantu oleh Siti Khaeriyah, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis Hakim

Singgih Budi Prakoso, S.H.,M.H

Yonisman, S.H.,M.H

Sri Andini, S.H.,M.H

Panitera Pengganti

Siti Khaeriyah, S.H.

Rincian Biaya Banding :

1. Biaya Meterai :Rp 10.000,00
2. Biaya Redaksi :Rp 10.000,00
3. Biaya Proses :Rp130.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 22 Putusan Nomor 215/PDT/2021/PT DKI