



PUTUSAN

Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PN Jkt.Utr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Perlawanan antara:

PT. BAYU TIRTA LESTARI berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan

Para Pemegang Saham Notaris Bonar Sihombing, SH Nomor: 73 tanggal 20 Mei 2019 yang beralamat di Komplek Perkantoran Kebun Jeruk Baru Blok A-11, Kebon Jeruk, Jakarta Barat – 11530, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama Pramita Sandhi Said, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di PRAMITA SANDHI SAID LAW FIRM yang beralamat di *Aldeoz Building* Lt. 6th Jl. Warung Jati Barat No. 39, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2021

Untuk selanjutnya disebut sebagaiPelawan;

MELAWAN

1. **PT. ANUGRAH LESTARI UTAMA** yang beralamat di Jl. Raya Pluit Selatan Blok S No. 8 G-H, Kel. Penjaringan, Jakarta Utara, sebagai TERLAWAN I;
2. **PT. BALAI LELANG MERAH PUTIH**, yang beralamat di Jl. Raya Pluit Selatan Blok S No. 8 G-H, Kel. Penjaringan, Jakarta Utara, sebagai TERLAWAN II;

Dalam hal ini Terlawan I dan Terlawan II diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama M. LAZUARDI HASIBUAN, S.H., EKA, BAGUS SETYAWAN, S.H., PANDU PRABOWO, S.H., DANI, FAHROZI NASUTION, S.H., M.Kn., ADITYA BASTARI, S.H., M.H.HARRY DHARMA PUTRA HUTAPEA, S.H. Masing-masing adalah Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di Lazuardi Hasibuan & Partners (*Advocates & Legal Consultants*) beralamat di Rasuna Office Park, Lantai UG, Unit QO-02 Kawasan Rasuna Epicentrum, Rasuna Said Kuningan, Jakarta Selatan 12960. Bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Maret 2021

3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta V**, beralamat di Jl. Prapatan no.10 (Senen),

Hal 1 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr



Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10410, Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Havivi Natapuradan Abdi Dharma Putra, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-35/MK.6/KN.8/2021 tanggal 27 Januari 2021 sebagai TURUT TERLAWAN I;

4. **PT. ADITYA INTI**, yang beralamat di The Koppel Building Suite 2 Jl. Pluit Selatan Raya No. 10, Jakarta Utara – 14450, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama IKHWAN TUNGGAL NUGROHO, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum TUNGGAL NUGROHO & PARTNERS (TNP Law Firm) yang beralamat di Prudential Centre, Regus 22nd Floor Suite #2237-2238, Kota Kasablanka Jl. Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Indonesia – 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2021. Sebagai TURUT TERLAWAN II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugaptan tanggal 7 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 7 Januari 2021 dalam Register Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PN Jkt.Utr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan pemberitahuan lelang eksekusi dari TURUT TERLAWAN I dengan secara online melalui website pengumuman lelang eksekusi yang baru diketahui sekitar seminggu yang lalu, dan diketahui pemohon lelang eksekusi tersebut adalah TERGUGAT I melalui TERGUGAT II;
2. Bahwa lelang /sita eksekusi dimaksud atas jaminan barang tidak bergerak berupa:
 - Tanah dan bangunan rumah seluas 985 M² yang terletak di Jl. Bahtera Indah II Blok Z9 No.10, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dengan Sertipikat Hak Milik No.5075/Kapuk Muara atas nama Ny. Lie Fie Tjen.
3. Bahwa pelaksanaan lelang dimaksud akan diselenggarakan pada :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hari/Tanggal : Jumat, 8 Januari 2021

Pukul : 10.00 WIB

Tempat : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V
di Jl. Prapatan No.10 (Senen), Jakarta Pusat DKI Jakarta
10410.

4. Bahwa TURUT TERLAWAN II memiliki hubungan hukum dengan PELAWAN adalah karena selaku pemilik di dalam Sertipikat Hak Milik No.5075/Kapuk Muara letak tanah diJl. Bahtera Indah II Blok Z9 No.10, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dimana TURUT TERLAWAN II memiliki hubungan hukum dengan PELAWAN dalam pekerjaan pemasangan elevator dan escalator yang juga terdapat perkara Gugatan perdata dan terdaftar dengan No. register 610/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr dan untuk saat ini masih dalam proses banding dan PELAWAN merupakan pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek *a quo* terlebih dahulu sebelum adanya pendaftaran lelang eksekusi tersebut, karena PELAWAN memiliki kerugian yang juga besar.

5. Bahwa PELAWAN juga telah mengetahui lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh TURUT TERLAWAN I tersebut juga belum mendapat Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Lelang yang telah dilaksanakan, tidak dapat di batalkan kantor lelang, hal ini ditegaskan pasal 10 Kep. Menkeu yang berbunyi "Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat di batalkan", pasal ini mengandung larangan (Verbod, Prohibition), yakni perintah yang melarang (restraining order) kantor lelang membatalkan pelelangan yang telah dilaksanakan dengan syarat apabila telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bagaimana jika pelaksanaan dilakukan bertentangan dengan ketentuan yang berlaku? apakah kantor lelang wewenang membatalkan! Tidak, kantor lelang sebagai pelaksana lelang tidak dapat membatalkan produknya sendiri meskipun pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Menurut hukum, yang dapat membatalkannya hanya terbatas pada lembaga yang disebut dibawah ini:

1. Oleh Superintenden secara Hierarkis seperti yang ditegaskan pasal 1 angka 7 Kep. Menkeu:
 - Superintenden bertindak sebagai pengawas lelang;

Hal 3 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Oleh karena itu, dia adalah pejabat yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk mengawasi pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang / kantor lelang.

Oleh karena itu, apabila terjadi pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, superintenden sebagai pengawas lelang, baik secara ex officio maupun atas permintaan dari pihak yang berkepentingan dapat membatalkan pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Bahwa berdasarkan kronologis duduk perkara dan No. Perkara yang telah PELAWAN sampaikan di atas, akibat dari Kelalaian terhadap Perjanjian Pekerjaan Borongan Pengadaan dan Pemasangan Elevator & Escalator tanggal 29 Juli 2015 yang dilakukan oleh TURUT TERLAWAN II maka PELAWAN mengalami kerugian materiil dan immateriil, dengan perincian sebagai berikut:

- MATERIL sebesar Rp. 4.707.200.000 (empat milyar tujuh ratus tujuh ribu dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa selain kerugian Materiil di atas, PELAWAN juga mengalami kerugian IMATERIL hingga selama waktu berjalan lebih kurang 6 tahun yaitu sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah).

7. Bahwa PELAWAN juga meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dan blokir terhadap bangunan dengan alas hak SHM Nomor: 5075/KAPUK MUARA letak tanah di Perumahan Pantai Indah Kapuk Jl. Bahtera Indah II Blok Z9 No.10, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang diketahui menjadi milik TURUT TERLAWAN II.

8. Bahwa PELAWAN juga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan Putusan Serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya *verzet*, banding, ataupun kasasi.

Bahwa berdasarkan duduk perkara (*Posita*) yang telah diuraikan di atas maka dengan ini PELAWAN mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara *cq.* Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI :

1. Bahwa apa yang terurai dalam dalil-dalil *Posita* Perlawanan/Bantahan mohon dianggap sebagai termasuk pula dalam Provisi ini;

Hal 4 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr

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)



2. Bahwa PELAWAN mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara *Cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menunda pelaksanaan lelang eksekusi, sampai perkara ini memperoleh keputusan yang pasti dan tetap.

II. DALAM POKOK PERKARA:

A. PRIMAIR

1. Mengabulkan Perlawanan/Verzet PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa PELAWAN adalah PELAWAN yang sah dan benar;
3. Menunda dan Membatalkan lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh TURUT TERLAWAN I pada hari Jumat tanggal 8 Januari 2021 hingga perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
4. Menghukum TERLAWAN I dan TERLAWAN II membayar biaya perkara ini menurut putusan yang berkekuatan hukum tetap.

B. SUBSIDAR

Apabila A T A U, Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain agar berkenan memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Eet Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pelawan hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas serta Terlawan I dan Terlawan II hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas, serta Turut Terlawan I hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas dan Turut Terlawan II hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas dan selanjutnya Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui Mediasi berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2016 dengan menunjuk Srutopo Mulyono, SH., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai Mediator, akan tetapi mediasi tidak berhasil sesuai dengan laporan mediasi dari Mediator sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan Pelawan, dan atas surat perlawanan yang dibacakan tersebut, Kuasa Hukum Pelawan menyatakan tetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan jawaban, sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

TERLAWAN I TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PELAWAN,
SEHINGGA GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN SALAH ALAMAT



(*ERROR IN PERSONA*)

1. Bahwa setelah melihat dan meneliti pokok-pokok persoalan dalam perlawanan *a quo* yang diajukan oleh Pelawan adalah terkait dengan lelang yang dilakukan oleh Turut Terlawan I (KPKNL Jakarta V) terhadap obyek sengketa yang dimohonkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Pelawan yaitu sebidang tanah dan bangunan seluas 985 M²dengan alas SHM NO. 5075/KAPUK MUARA terletak di jalan Bahtera Indah II Blok Z9 No.10 Kelurahan Kapuk Muara atas nama Ny.Lie Fie Tjen;
2. Bahwa terkait hal tersebut perlu kiranya Terlawan I menjelaskan terlebih dahulu keterkaitan obyek sengketa tersebut dengan Terlawan I agar suatu peristiwa hukum menjadi jelas dan terang. Berdasarkan Akta Jual Beli Piutang No.10 tertanggal 6 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris R.F Limpele.,S.H. Notaris di Jakarta menjelaskan hubungan hukum antara Terlawan I dengan Turut Terlawan II (PT.ADITYA INTI) dimana dalam Akta Jual Beli Piutang tersebut Terlawan I selaku pembeli *cessie* dari Bank QNB Indonesia dan BDFK limited selaku Kreditur atas piutang Turut Terlawan II selaku Debitur;
3. Bahwa dalam *cessie* tersebut melekat pula agunan dari Turut Terlawan II yang sebelumnya telah menjaminkan obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 985 M²dengan alas SHM NO. 5075/KAPUK MUARA terletak di jalan Bahtera Indah II Blok Z9 No.10 Kelurahan Kapuk Muara atas nama Ny.Lie Fie Tjen, dimana atas jaminan tersebut telah diikat sempurna berupa hak tanggungan oleh Bank QNB Indonesia dan BDFK limited berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1144/2014 tertanggal 17 Februari 2014;
4. Bahwa dengan adanya *cessie* dari Bank QNB Indonesia dan BDFK limited kepada Terlawan I dan pengalihan piutang juga melalui prosedur hukum yang benar maka obyek sengketa tersebut menjadi hak sepenuhnya dari Terlawan I untuk melakukan perbuatan hukum atas obyek sengketa dengan lelang melalui Terlawan II dan Turut Terlawan I (KPKNL Jakarta V) dikarenakan Turut Terlawan II (PT.ADITYA INTI) tidak lagi dapat memenuhi kewajibannya membayar angsuran (*wanprestasi*);
5. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka terlihat dengan jelas tidak ada hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan I baik dari sisi hubungan hukum perikatan maupun dengan hak kebendaan;
6. Bahwa dikarenakan Pelawan tidak memiliki hubungan hukum dengan Terlawan I terkait hak kebendaan (obyek sengketa) yang dimohonkan sita

Hal 6 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr



jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Pelawan sebagaimana di jelaskan di atas, maka gugatan Perlawanan Pelawan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan *Error In Persona* (salah alamat);

7. Bahwa sebagaimana hal tersebut dijelaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973, yang kaedah hukumnya menyatakan sebagai berikut:

"gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, atau bisa juga dikatakan tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak ada hubungan hukum"

Serta, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

"bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima"

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan perlawanan Pelawan telah dapat dikualifikasikan sebagai gugatan *Error in Persona* (salah alamat). Dari dan oleh karenanya mohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat di terima (*NietOnvantkelijkVerklaard*).

**GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN KONTRADIKTIF DAN TIDAK
SINGKRON SEHINGGA MENAKIBATKAN GUGATAN
PELAWANOBSCUUR LIBEL (TIDAK JELAS/KABUR)**

9. Bahwa fakta hukum sebagaimana dijelaskan diatas, Terlawan I tidak ada hubungan hukum dengan Pelawan baik dari segi perikatan maupun dengan hak kebendaan kaitannya dengan obyek sengketa. Bahkan dalam Posita Gugatan Perlawanan Pelawan tidak satupun klausul yang dapat menjelaskan hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan I maupun dengan obyek sengketa akan tetapi dalam Petitum secara jelas meminta Terlawan I untuk dihukum mematuhi putusan Pengadilan sehingga hal tersebut sangatlah tidak relevan;
10. Bahwa posita yang didalilkan oleh Pelawan dalam perlawananya justru berbanding terbalik, menjelaskan hubungan hukum Pelawan dengan Turut Terlawan II yang terikat perjanjian pemasangan escalator / elevator sehingga dalam hal ini Terlawan I sangatlah tidak berdasar hukum dan tidak seharusnya apabila dihukum untuk mematuhi putusan Pengadilan seperti dalam Petitum gugatan Pelawan;
11. Bahwa selanjutnya dalam posita Nomor 7 (tujuh) halaman 4 (empat) Gugatan Perlawanan Pelawan juga memohon sita jaminan (*conservatoir*



beslag) atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 985 M²dengan alas SHM NO. 5075/KAPUK MUARA terletak di jalan Bahtera Indah II Blok Z9 No.10 Kelurahan Kapuk Muara atas nama Ny.Lie Fie Tjen, namun faktanya sangat tidak berdasar hukum karena Pelawan tidak mempunyai hak maupun alas hukum apapun atas obyek sengketa;

12. Bahwa dengan demikian, terdapat inkonsistensi Pelawan dalam posita yang didalilkan dengan petitum yang diminta, sehingga membuat gugatan Perlawanan Pelawan INKONSISTEN dan TIDAK SINKRON yang mengakibatkan gugatan PENGUGAT tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*);

13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dikarenakan terjadi pertentangan dalam gugatan Perlawanan Pelawan yang mengakibatkan gugatan Perlawanan Pelawan tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*), maka mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijik Verklaard*).

**GUGATAN PERLAWANAN YANG DIAJUKAN PELAWAN KURANG PIHAK
(PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

14. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, fakta hukum yang terjadi adanya obyek sengketa yang dimohonkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Pelawan adalah muncul dari adanya hubungan perikatan antara Bank QNB Indonesia dan BDFK limited dengan Turut Terlawan II, namun dalam gugatan perlawanan *a quo* tidak menarik Bank QNB Indonesia dan BDFK limited sebagai pihak, sehingga perkara *a quo* tidak dapat diperiksa dengan secara objektif;

15. Bahwa dikarenakan Pelawan tidak menarik Bank QNB Indonesia dan BDFK limited, sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, makagugatan perlawanan *quoyang* diajukan Pelawan adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*), oleh karenanya gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan telah cacat formil dan dianggap tidak memenuhi syarat formil. Dari dan oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan perlawanan Pelawan diputuskan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*).

**GUGATAN PELAWAN PATUT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA
KARENA TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM**

16. Bahwa Pelawan mengajukan gugatan *a quo* perihal perlawanan terhadap lelang atas sebidang tanah dan bangunan seluas 985 M²dengan alas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM NO. 5075/KAPUK MUARA terletak di jalan Bahtera Indah II Blok Z9 No.10 Kelurahan Kapuk Muara atas nama Ny.Lie Fie Tjen;

17. Bahwa faktanya obyek sengketa atas sebidang tanah dan bangunan seluas 985 M² dengan alas SHM NO. 5075/KAPUK MUARA telah selesai di lelang. Merujuk kepada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 14 ayat (1) yang berbunyi :

"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan".

18. Bahwa berdasarkan pengertian pasal tersebut pembatalan lelang hanya dapat dibatalkan oleh pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan. Akan tetapi dalam perkara *a quo* pihak Pelawan bukanlah pihak yang terkait langsung dengan obyek lelang sebagaimana dipersyaratkan oleh peraturan tersebut sehingga Perlawanan terhadap lelang sebagaimana gugatan perlawanan Pelawan sangat patut untuk tidak diterima;

19. Bahwa kemudian jika pelaksanaan lelang telah selesai dilaksanakan maka tidaklah tepat jika harus mengajukan gugatan perlawanan terhadap obyek lelang akan tetapi gugatan perbuatan melawan hukum. Sebagaimana Pasal 1365 KUHPer juga mensyaratkan adanya hubungan sebab akibat/hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada;

20. Bahwa dalam posita Perlawanan Pelawan, Pelawan mendalilkan adanya kerugian materiil dan immaterial sehingga sangatlah beralasan jika seharusnya Gugatan Pelawan bukanlah Gugatan Perlawanan akan tetapi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

21. Bahwa dari yang telah diuraikan diatas, Pelawan dalam Gugatan *a quo* telah salah menerapkan hukum sehingga sudah sangat patut apabila Gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwasekalipun Pelawan salah alamat (*Error in Persona*), kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan cacat Formil dalam mengajukan gugatan Perlawanan *a quo* yang mengakibatkan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), namun untuk meluruskan fakta-

Hal 9 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr

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)



fakta hukum sebenarnya, maka Terlawan I juga akan menanggapi dalil-dalil Pelawan dalam pokok perkara;

2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan di DALAM EKSEPSI adalah sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Jawaban di DALAM POKOK PERKARA ini;
3. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil Pelawan di dalam gugatannya kecuali yang diakuise secara tegas oleh Terlawan I di dalam Jawaban DALAM POKOK PERKARA ini;

OBJEK SENGKETA SEBIDANG TANAH SELUAS 985 M²DENGAN ALAS SHM NO. 5075/KAPUK MUARA MERUPAKAN JAMINAN HUTANG YANG TELAH DI CESSIE KEPADA TERLAWAN I

4. Bahwa tidak terputus dari uraian dalam eksepsi mengenai kaitannya Terlawan I dengan objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 985 M²dengan alas SHM NO. 5075/KAPUK MUARA terletak di jalan Bahtera Indah II Blok Z9 No.10 Kelurahan Kapuk Muara atas nama Ny.Lie Fie Tjen, yang mana merupakan jaminan hutang Turut Terlawan II selaku Debitur kepada Bank QNB Indonesia dan BDFK limited selaku Kreditur berdasarkan perjanjian kredit No.03 tertanggal 3 Januari 2014 dan No.04 tertanggal 3 Januari 2014 yang telah diikat sempurna dengan Hak Tanggungan (SHT No.1144/2014);
5. Bahwa kemudian oleh Bank QNB Indonesia dan BDFK limited menjual tagihannya (cessie) kepada Terlawan I berdasarkan Akta Jual Beli Piutang No.10 tertanggal 6 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris R.F Limpele.,S.H. Notaris di Jakarta sehingga hak kebendaan atas jaminan hutang beralih sepenuhnya kepada Terlawan I. Sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan UUHT yang menyatakan :
 - a. Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.
 - b. Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan.
 - c. Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.



- d. Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh tempo pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari ker berikutnya.
- e. Beralihnya Hak Tanggungmulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)
6. Bahwa terkait pengalihan/penyerahan (cessie) diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :
- "Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya."*
7. Bahwa atas ketentuan Pasal 613 KUHPerdara tersebut dapat disimpulkan bahwa syarat pengalihan piutang adalah sebagai berikut:
- Membuat akta otentik atau dibawah tangan;
 - Memberitahukan pengalihan piutang kepada si berhutang atau atas persetujuan tertulis dari si berhutang.
8. Bahwa berdasarkan fakta, pengalihan piutang dari Bank QNB Indonesia dan BDFK limited kepada Terlawan I telah dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sebagaimana dalam perjanjian kredit, terkait persyaratan cessie sebagaimana telah disampaikan di atas. Adapun persyaratan cessie telah terpenuhi dengan bukti-bukti sebagai berikut:
- Akta pengalihan piutang (Cessie) Nomor 11, tanggal 6 Oktober 2020 yang dibuat di hadapan Notaris R.F Limpele.,S.H. Notaris di Jakarta antara Bank QNB Indonesia dan BDFK limited kepada PT. Anugerah Lestari Utama (Terlawan I).
 - Surat pemberitahuan dari Bank QNB Indonesia dan BDFK limited kepada PT.Adhitya Inti No. 744/SRT-CR/X/2020, tanggal 6 Oktober 2020, perihal: surat pemberitahuan pelaksanaan cessie.
9. Bahwa dikarenakan telah terpenuhinya dua (dua) syarat terkait Pengalihan piutang (Cessie) berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara, maka pelaksanaan cessie dari Bank QNB Indonesia dan BDFK limited kepada



PT. Anugerah Lestari Utama (Terlawan I) telah sesuai dengan perjanjian kredit dan prosedur hukum yang berlaku;

10. Bahwa karena Pelawan tidak mempunyai *legal standing* sebagaimana fakta hukum diatas, dengan demikian dalil Pelawan dalam posita dalam kaitannya dengan obyek sengketa sebidang tanah dan bangunan seluas 985 M² dengan alas SHM NO. 5075/KAPUK MUARA terletak di jalan Bahtera Indah II Blok Z9 No.10 Kelurahan Kapuk Muara atas nama Ny.Lie Fie Tjenharuslah dinyatakan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak.

TERLAWAN I MELAKUKAN PELELANGAN JAMINAN SHM NO.
5075/KAPUK MUARA SECARA PROSEDUR YANG TELAH DIATUR OLEH
UNDANG-UNDANG

11. Bahwa posita Gugatan Perlawanan Pelawan point 1-3 halaman 2 yang pada intinya menyebutkan adanya pemberitahuan lelang melalui website oleh Turut Terlawan I (KPKNL Jakarta V) atas sebidang tanah dan bangunan seluas 985 M² dengan alas SHM NO. 5075/KAPUK MUARA terletak di jalan Bahtera Indah II Blok Z9 No.10 Kelurahan Kapuk Muara atas nama Ny.Lie Fie Tjen;
12. Bahwa perlu Terlawan I tegaskan dalam jawaban ini, jika pelelangan atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II dan Turut Terlawan I adalah hak sepenuhnya Terlawan I selaku penerima Cessie, karena pada dasarnya pengalihan piutang yang dilakukan oleh Bank QNB Indonesia dan BDFK limited kepada PT. Anugerah Lestari Utama secara cessie tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit dalam artian perjanjian pokok tidak berakhir karena sifat *accessoir* yang melekat;
13. Bahwa dengan adanya cessie, maka Terlawan I mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan apabila debitur (PT.Adhitya Inti) wanprestasi. Sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT memberikan hak separatis kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi jaminan apabila debitur cidera janji, yang dikutip sebagai berikut :
- Pasal 6:
- "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 dari hasil penjualan tersebut."*



Pasal 20:

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya

14. Bahwa terkait proses pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut "PMK 27/PMK.06/2016 Tahun 2016");

- Bahwa Pasal 6 PMK 27/PMK. 06/2016 Tahun 2016 menjelaskan "Lelang Eksekusi terdiri dari:
 - a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
 - b. Lelang Eksekusi Pengadilan;
 - c. Lelang Eksekusi Pajak;
 - d. Lelang Eksekusi Harta Pailit
 - e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
 - f. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP);
 - g. Lelang Eksekusi Barang Rampasan;
 - h. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia;
 - i. Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai;
 - j. Lelang Barang Temuan;
 - k. Lelang Eksekusi Gadai;
 - l. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001,dan;
 - m.Lelang Eksekusi lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

Hal 13 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr



15. Bahwa berdasarkan Pasal 11 (1) PMK 27/PMK. 06/2016 Tahun 2016 menjelaskan "Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang";
16. Bahwa terkait syarat-syarat pelelangan hak tanggungan diatur dalam Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktorat Jendral Kekayaan Negara Nomor 2 /KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang menyebutkan: "Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari:
- a. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari:
 - 1) salinan/fotokopi Perjanjian Kredit; salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - 2) fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - 3) salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 - 4) salinan/fotokopi bukti bahwa:
 - a) debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan
 - b) debitor telah pailit, berupa:
 - (1) putusan pailit; dan salinan Penetapan/keterangan tertulis dari Hakim Pengawas atau Berita
 - (2) Acara Rapat Kreditor yang ditandatangani oleh Kurator dan Hakim Pengawas yang berisi dimulainya keadaan insolvensi; atau
 - c) debitor merupakan Bank Dalam Likuidasi (BDL), Bank Beku Operasional (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
 - 5) surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; dan
 - 6) salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau



- 7) *salinan/fotokopi Laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);*
- b. *dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:*
- 1) *salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN. Dalam hal pemilik jaminan bukan debitor maka pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang juga disampaikan kepada pemilik jaminan;*
 - 2) *bukti pengumuman lelang;*
 - 3) *SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;*
 - 4) *salinan/fotokopi Laporan Penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; dan*
 - 5) *Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (Akta de Command).*
17. Bahwa syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, yang artinya apabila salah satu persyaratan tidak terpenuhi, maka pelelangan tidak akan dapat dilaksanakan oleh Terlawan II dan Turut Terlawan I;
18. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, segala upaya-upaya pelaksanaan akan eksekusi jaminan SHM NO. 5075/KAPUK MUARA telah dilaksanakan oleh Terlawan I sangat beralasan hukum dan telah sesuai dengan Prosedur hukum yang berlaku, sehingga permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan oleh Pelawan haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;
19. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terlihat dengan jelas seluruh dalil-dalil Pelawan telah terbantahkan dengan fakta-fakta hukum yang dapat dibuktikan oleh Terlawan I dan diperkuat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sangat layak apabila majelis hakim menolak seluruh dalil-dalil Pelawan.

**TERLAWAN II SELAKU BALAI LELANG TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN
HUKUM APAPUN DENGAN PELAWAN**



20. Bahwa setelah mencermati dengan seksama perkara a quo, dalam hal ini Terlawan II bukanlah pihak yang tepat untuk dapat ditarik kedalam gugatan Pelawan. Sebagaimana telah Terlawan I uraikan secara jelas diatas, maka peran Terlawan II dalam peristiwa hukum a quo hanya sebagai perantara untuk membantu pelelangan obyek sengketa sebelum berkas dinyatakan lengkap oleh Turut Terlawan I selaku KPKNL Jakarta V;

21. Bahwa dengan demikian maka Terlawan II sangatlah tidak beralasan jika harus dihukum untuk mematuhi putusan Pengadilan sebagaimana petitum Pelawan dalam Gugatan nya karena dalam posita Pelawan, Pelawan juga tidak dapat menjelaskan hubungan hukum dengan Terlawan II;

22. Bahwa sangatlah beralasan jika Gugatan Pelawan sebagaimana tersebut diatas, ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim karena Terlawan II bukanlah subyek hukum yang harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka memohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia Pemeriksa Perkara a quo berkenan untuk memutuskan, sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan EKSEPSI TERLAWAN I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan perlawanan (*Verzet*) PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Membebaskan kepada PELAWAN untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut Turut Terlawan I telah mengajukan jawaban, sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Terlawan I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Terlawan I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Lelang") apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT. Anugrah Lestari Utama *in casu* Terlawan I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :

(2) *"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"*

2. Bahwa selain itu, Terlawan I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Terlawan I telah membuat surat pernyataan, yaitu Surat Pernyataan No.: 035/DIR/ALU/XI/2020 tanggal 17 November 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT. Anugrah Lestari Utama (*in casu* Terlawan I) bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang serta bertanggung jawab penuh dan membebaskan KPKNL/Pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa terkait dengan tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya, sepenuhnya berada pada pemilik barang/kreditur *in casu* Terlawan I. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Terlawan I sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

II. DALAM PROVISI

1. Bahwa tuntutan Pelawan dalam provisi adalah untuk tidak melanjutkan atau melaksanakan proses lelang terhadap asset yang dijamin oleh Turut Terlawan II kepada Terlawan I, maka tuntutan tersebut merupakan tuntutan yang sudah menyangkut pada bagian pokok perkara.

2. Bahwa oleh karena tuntutan Pelawan dalam provisi tersebut sudah menyangkut pada pokok perkara, maka sudah sepatutnya untuk ditolak, karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR yang pada pokoknya bahwa tuntutan provisi harus didasarkan pada suatu hak (title) autentik atau bukti surat yang mempunyai kekuatan pembuktian atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, demikian pula dalam Yurisprudensi

Hal 17 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI Nomor 1070K/Sip/1972 tertanggal 7 Mei 1973, yang pada pokoknya bahwa tuntutan provisional yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan dan tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (bodem gsechil) tidak dapat diterima.

3. Bahwa kemudian dalam Pasal 13 PMK Lelang dengan tegas menyatakan bahwa: *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*.
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, cukup beralasan jika Turut Terlawan Imohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak permohonan provisi Pelawan.

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mengenai pokok eksepsi yang diajukan oleh Turut Terlawan I, perkenankanlah Turut Terlawan I mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan di bawah ini dan apa yang termuat dalam eksepsi di atas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Terlawan I menolak semua dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya dan Turut Terlawan I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Terlawan I.
3. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan dalam menarik Turut Terlawan I dalam gugatan ini adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan melalui perantaraan Turut Terlawan I atas objek perkara berupa SHM No. 5075/Kapuk Muara dengan luas 985m² atas nama Nyonya Lie Fie Tjen terletak di Jalan Bahtera indah blok II z-9 Kav.No.10, Kelurahan kapuk muara, Kecamatan penjaringan, Jakarta Utara atas nama Nyonya Lie Fie Tjen.
4. Bahwa objek perkara *a quo* telah dijaminakan PT Aditya Inti sebagai Debitur *in casu* Turut Terlawan II kepada Terlawan I, namun dalam prosesnya Turut Terlawan II tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, sehingga Terlawan I melalui perantaraan Turut Terlawan I melakukan pelelangan atas objek perkara tersebut.

Hal 18 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr

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

5. Bahwa Turut Terlawan I menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan pada angka 5 halaman 3 yang mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan I belum mendapat Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Bahwa menanggapi dalil-dalil Pelawan tersebut dapat Turut Terlawan I jelaskan sebagai berikut:
- Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, perlu Turut Terlawan I tegaskan bahwa tata cara pelaksanaan penjualan (eksekusi) Objek Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - Bahwa dalam Pasal 1 angka 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 telah dijelaskan mengenai pengertian Lelang Eksekusi, yaitu :
"Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan".
Selanjutnya, berdasarkan Pasal 6 PMK No. 27/PMK.06/2016, disebutkan bahwa Lelang Eksekusi terdiri dari:
 - Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
 - Lelang Eksekusi pengadilan;
 - Lelang Eksekusi pajak;
 - Lelang Eksekusi harta pailit;
 - Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ;
 - Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP) ;
 - dst.
 - Bahwa legalitas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT sebagaimana telah diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga diakui oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014, yaitu pada bagian Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata, yang diantaranya mengatur mengenai pengosongan eksekusi objek Hak Tanggungan terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, yang menyebutkan bahwa apabila terlelang tidak mau

Hal 19 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr

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)



mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.

- d. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Lelang serta SEMA No. 4 Tahun 2014 tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT adalah lelang Eksekusi yang berdiri sendiri dan keberadaannya diakui oleh peraturan perundangan yang berlaku.
- e. Bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitandengan Tanah (UUHT), terdapat beberapa kelebihan pengikatan jaminan melalui lembaga hak tanggungan, yaitu sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan UUHT yang diantaranya adalah berciri mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahan dan kepastian dalam hal eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan diantaranya terdapat pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT dimana kreditur diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri yang dikenal sebagai *parate executie*.
- f. Bahwa selain itu, pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) yang hanya diberikan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama yang dalam perkara *a quo* adalah pihak Terlawan I.
6. Bahwa selain itu Turut Terlawan I menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan pada angka 5 halaman 3 dan halaman 4 yang pada intinya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat dibatalkan oleh superintendent Turut Terlawan I. dalil-dalil Pelawan tersebut dapat Turut Terlawan I jelaskan sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalil-dalil Pelawan dalam angka 5 halaman 3 dan halaman 4 hanyalah berdasarkan asumsi Pelawan sehingga sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, selain itu Pelawan seolah-olah menjelaskan bahwa pelaksanaan lelang dengan perantaraan Turut Terlawan I tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan namun tidak menyebutkan secara jelas aturan apa yang telah dilanggar dalam pelaksanaan lelang *a quo*.
 - b. Bahwa selain itu, mengenai dalil-dalil Pelawan yang menyebutkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Kep Menkeu mengenai Superintendent

Hal 20 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr



pada Kantor Turut Terlawan I, Turut Terlawan sampaikan bahwa Pelawan tidak jelas dalam menyebutkan aturan Kep Menkeu yang memuat dalil *a quo*.

- c. Bahwa Pelawan telah sangat keliru dan sekehendak hati mendalilkan bahwa *superintendent sebagai pengawas lelang dapat membatalkan pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku*. Bahwa Turut Terlawan I dengan tegas menolak dalil Pelawan tersebut karena dalam Pasal 31 PMK No. 27/PMK.06/2016 dengan tegas mengatur bahwa:

"Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. keadaan memaksa (force majeure) atau kahar;*
- b. terjadi Gangguan Teknis yang tidak dapat ditanggulangi pada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta Lelang."*

- d. Bahwa selain Superintendent pada Kantor Turut Terlawan II tidak berwenang untuk membatalkan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena telah jelas daitur dalam Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 yang berbunyi: *"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."*

7. Bahwa Turut Terlawan I menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan pada angka 7 halaman 4 yang pada intinya menyebutkan bahwa Pelawan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dan blokir terhadap bangunan dengan alas hak SHM Nomor 5075/Kapuk Muara. Bahwa menanggapi dalil-dalil Pelawan tersebut dapat Turut Terlawan I jelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Turut Terlawan I telah menerima Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 1015/SKPT/2020 tanggal 30 November 2020 dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara.
- b. Bahwa di dalam SKPT tersebut terdapat catatan atas SHM Nomor 5075 seluas 985 m² atas nama Nyonya Lie Fie Tjen yaitu adanya Cessie (Pengalihan Piutang) atas nama Perseroan Terbatas PT. Anugerah Lestari Utama, berkedudukan di Jakarta Utara dan atas SHM a *quotidak tercatat adanya sita jaminan maupun blokir dari Pelawan.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwaselanjutnya perlu Turut Terlawan Isampaikan terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas objek perkara melalui perantaraan Turut Terlawan I sebagai berikut:
- a. Bahwa lelang yang dilaksanakan melalui perantaraan Turut Terlawan I didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang) jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - b. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melalui perantaraan Turut Terlawan I adalah berdasarkan permohonan lelang dari PT. Anugrah Lestari Utama *in casu* Terlawan I melalui surat No.: 034/DIR/ALU/XI/2020 tanggal 17 November 2020 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) PMK Lelang, yang berbunyi:
"Penjual yang melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang disertai dokumen persyaratan kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang."
 - c. Bahwa dikarenakan PT. Aditya Inti *in casu* Turut Terlawan II selaku Debitor tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada PT. Anugrah Lestari Utama *in casu* Terlawan I, maka Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, mengajukan permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* kepada Turut Terlawan I dengan disertai dokumen persyaratan lelang sebagaimana ditentukan oleh ketentuan lelang yang berlaku.
 - d. Bahwa dokumen yang diserahkan oleh pemohon lelang *in casu* Terlawan I telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal serta sesuai Pasal 13 PMK Lelang dengan tegas menyatakan bahwa :

Hal 22 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr

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

"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"

maka Turut Terlawan Imenerbitkan Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang Nomor: S-2747/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 25 November 2020.

- e. Bahwa berdasarkan surat penetapan lelang atas objek *a quo*, maka Terlawan I selaku penjual telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui selebaran tanggal 8 Desember 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Terbit tanggal 23 Desember 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
 - f. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Turut Terlawan I adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum.
9. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Turut Terlawan I adalah sah secara hukum dan terhadap proses lelang tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 PMK Lelang yang berbunyi: *lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.*
10. Bahwa Turut Terlawan I menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Pelawan untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Turut Terlawan I ;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Provisi :

Menolak Permohonan Provisi Pelawan

Hal 23 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr

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)



Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penguat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Terlawan I adalah sah dan benar secara hukum;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut Turut Terlawan I telah mengajukan jawaban, sebagai berikut:

DALAM PROVISI

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Perlawanan yang Diajukan oleh Pelawan adalah Tidak Jelas atau kabur (*Obscuur Libel*)

Majelis Hakim Yang Mulia,

Bahwa Gugatan Pelawan menjadi tidak jelas atau kabur karena suatu sebab yaitu Turut Terlawan II PT. Adhitya Inti bukanlah pemilik objek *A quo* yang telah dimohonkan lelang oleh Terlawan I dan Terlawan II, serta telah dilakukan lelang oleh Turut Terlawan I. Bahwa objek Tanah dan bangunan rumah seluas 985 M² yang terletak di Jl. Bahtera Indah II Blok Z9 No.10, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dengan Sertipikat Hak Milik No.5075/Kapuk Muara atas nama Ny. Lie Fie Tjen.

2. Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kurang pihak/*Plurius litis consortium*

Bahwa Gugatan Perlawanan dari Pelawan merupakan Gugatan yang kurang Pihak, karena Pelawan I merupakan pembeli *Cessie* dari PT. Bank QNB Indonesia, Tbk yang beralamat di Revenue Tower Lt.8, District 8, Jl. Jend. Sudirman, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

Bahwa kemudian sebelum dilaksanakan proses lelang pada tanggal 8 Januari 2021 oleh Turut Terlawan II, Turut Terlawan I sebagai debitur belum pernah dipanggil oleh PT. Bank QNB Indonesia, Tbk selaku kreditur terkait Penetapan Sita eksekusi dan Penetapan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan atas objek Hak Tanggungan Peringkat pertama Tanah dan bangunan rumah seluas 985 M² yang terletak di Jl. Bahtera Indah II Blok Z9 No.10, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dengan Sertipikat Hak Milik No.5075/Kapuk Muara atas nama Ny. Lie Fie Tjen *A quo*.

Hal 24 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian Turut Terlawan II baru mengetahui adanya Relas Panggilan Tegoran/Aanmaning Nomor: 12/Eks.RL/2021/PN.Jkt.Utr tanggal 26 Februari 2021 oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang dikirimkan ke objek *A quo* terkait adanya permohonan eksekusi atas nama Edy selaku Pemohon Eksekusi sebagai pembeli yang sah sesuai dengan Grosse Risalah Lelang nomor 20/29/2021 tanggal 8 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Turut Terlawan I.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kiranya demi hukum kepada Ketua Majelis Hakim Pemeriksa perkara *A quo* untuk memanggil para pihak di atas sebagai Terlawan Intervensi dalam perkara ini untuk menguatkan dalil-dalil Turut Terlawan II.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa jawaban Turut Terlawan II dalam pokok perkara merupakan suatu hal yang menjadi satu kesatuan dengan Provisi dan eksepsi di atas;
2. Bahwa Turut Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Turut Terlawan II menolak dengan tegas pada Posita nomor 4 apabila perihal tidak adanya itikad baik dari Turut Terlawan II, bahwa hal tersebut disebabkan dengan masih berjalannya perkara No. 610/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr yang sedang dalam Proses Banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;
4. Bahwa Turut Terlawan II menolak dengan tegas dalil Posita nomor 6 Pelawan oleh karena tidak menguraikan kerugian yang didalilkan karena Turut Terlawan II pernah melakukan pembayaran awal sebagaimana yang dijelaskan dalam perkara No. 610/Pdt.G/2019/ PN.Jkt.Utr.

Bahwa kewajiban menguraikan ganti rugi/kompensasi secara jelas dan rinci juga disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI ("MA"), yaitu:

- Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan:
gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna
- Putusan MA No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan:

Hal 25 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr



Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut

- Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Turut Terlawan II tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan

- Putusan MA No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987 yang menyatakan:

Suatu ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si Pelawan dapat memperinci dan membuktikan kerugian yang dimaksud

- Putusan MA No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan:

Bahwa tentang tuntutan Pelawan asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak

- Putusan MA No. 1954 K/Pdt/1987 yang menyatakan:

Menimbang bahwa karena kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Turut Terlawan II yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan Pelawan haruslah ditolak

Bahwa oleh karena tidak dipenuhinya syarat untuk memberikan rincian secara jelas dan rasional serta realistis tentang kerugian yang dialami maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *A quo* untuk mengesampingkan dalil Pelawan tersebut.

5. Bahwa Turut Terlawan II menolak secara tegas dalil Pelawan pada Posita Nomor 8 karena tidak berdasar hukum

Bahwa apa yang Pelawan dalilkan menyangkut permohonannya agar putusan dapat dilaksanakan serta merta adalah mengada-ada, Bahwa Para Pelawan memohon agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu dan serta merta oleh karena mendalilkan gugatannya didukung bukti yang otentik, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR. Terhadap dalil yang Pelawan sampaikan ini, maka pertanyaan yang pantas diajukan adalah bukti mana



yang Pelawan sebut otentik? Para Pelawan terlihat jelas tidak memahami sama sekali tentang apa yang disebut dengan bukti otentik menurut hukum.

Quad non gugatan Pelawan didukung oleh bukti-bukti otentik, akan tetapi agar suatu putusan dapat dinyatakan dapat dilaksanakan secara serta merta tidak cukup hanya memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, tetapi masih ada syarat-syarat lain yang lebih berat yang harus dipenuhi.

Bahwa berdasarkan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007, Putusan Serta Merta dapat dijatuhkan apabila telah dipertimbangkan alasan-alasannya secara seksama sesuai ketentuan, yurisprudensi tetap dan doktrin yang berlaku, serta memenuhi syarat-syarat antara lain:

- a. Putusan didasarkan atas suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
- b. Apabila dikabulkan suatu gugatan provisional.
- c. Dalam hal sengketa *bezit* bukan sengketa hak milik.
- d. Sebelum menjatuhkan putusan serta merta hakim wajib mempertimbangkan terlebih dahulu apakah gugatan tersebut telah memenuhi syarat-syarat formil, syarat mengenai surat kuasa dan syarat-syarat formil lainnya.
- e. Hakim wajib menghindari putusan serta merta yang gugatannya tidak memenuhi syarat formil yang dapat berakibat dibatalkannya putusan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.
- f. Dilakukannya sita jaminan terhadap barang-barang milik Turut Terlawan II atau terhadap barang-barang tertentu milik Pelawan yang dikuasai oleh Turut Terlawan II, tidak menjadi penghalang untuk menjatuhkan putusan serta merta apabila syarat menjatuhkan putusan serta merta terpenuhi.
- g. Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
- h. Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan setelah Ketua Pengadilan Negeri memperoleh izin dari Ketua Pengadilan Tinggi atau Ketua Mahkamah Agung sebagaimana ditentukan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001.

Hal 27 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan telah Turut Turut Terlawan II bantah, sehingga tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 180 HIR. Oleh karenanya permohonan Pelawan agar putusan dapat dilaksanakan serta merta dan terlebih dahulu adalah tanpa dasar.

Quad non Pelawan telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 180 HIR, namun berdasarkan SEMA No. 03 Tahun 1978 menegaskan agar para hakim di seluruh Indonesia tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR terpenuhi.

Quad non Majelis Hakim menerima gugatan Pelawan, tidak ada yang bisa menjamin bahwa putusan tersebut ketika diajukan upaya hukum, baik banding, kasasi maupun peninjauan kembali, tidak akan dibatalkan. Dengan demikian, permohonan Pelawan agar putusan dapat dilaksanakan serta merta dan terlebih dahulu, demi hukum harus dikesampingkan dan ditolak.

Berdasarkan uraian yang telah Turut Terlawan II kemukakan di atas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Turut Terlawan II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil Turut Terlawan II tanpa terkecuali;
2. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya tanpa terkecuali;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

A T A U, apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini memiliki pendapat hukum lain mohon agar berkenan memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Eet Bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Terlawan dan Para Turut Terlawan tersebut, Pelawantidak mengajukan Replik, dan setelah itu Pelawan tidak pernah hadir dipersidangan;

Hal 28 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Replik dari Pelawan tersebut, Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 6 Mei 2021 yang pada pokoknya bertetap pada jawabannya, dan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan I telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 27 Mei 2021 yang pada pokoknya bertetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa Terlawan I dan Terlawan II tidak mengajukan bukti surat dan bukti saksi dalam persidangan ini;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I dan Turut Terlawan I tidak mengajukan bukti surat dan bukti saksi dalam persidangan ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Hukum Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 24 Juni 2021, sedangkan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terlawan I dan Terlawan II serta Terlawan I dan Terlawan II setelah menyerahkan kesimpulan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan sebagaimana terurai diatas ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan segala sesuatunya, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai ketidak hadiran Pelawan setelah acara jawab jinawab ;

Menimbang, bahwa setelah acara jawab jinawab Pelawan sudah tidak pernah hadir lagi dipersidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3(tiga) kali, namun Pelawan tetap tidak mengindahkan panggilan untuk menghadiri persidangan ;

Menimbang, bahwa oleh karena acara persidangan sudah melampaui acara jawab jinawab, meskipun Pelawan tidak pernah hadir lagi dipersidangan, maka pemeriksaan perkara a quo tetap dilanjutkan dengan acara yang sedang berjalan tanpa dihadiri oleh Pelawan, serta menurut hukum pemeriksaan perkara harus dikualifisir diperiksa secara kontradiktur ;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan tuntutan/gugatan provisional, yaitu pada pokoknya untuk *menunda pelaksanaan lelang eksekusi, sampai perkara ini memperoleh keputusan yang pasti dan tetap.*

Menimbang, bahwa tuntutan/gugatan provisional tersebut dipertimangankan Majelis Hakim sebagaimana terurai dibawah ini ;

Hal 29 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr

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 pada prinsipnya tuntutan / gugatan provisional tidak diperkenankan mengenai hal-hal yang dituntut dalam pokok perkara, atau dengan kalimat lain dapat dikatakan bahwa antara tuntutan dalam petitum gugatan profesional dengan tuntutan dalam petitum dalam pokok perkara tidak boleh sama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Perlawanan Pelawan dan tuntutan/gugatan provisionilnya, ternyata diketemukan fakta bahwa hal yang dituntut oleh Pelawan dalam perlawanannya adalah sama persis dengan tuntutan yang ada dalam gugatan provisionilnya. dengan demikian, berdasarkan fakta tersebut tuntutan/gugatan provisional Pelawan tidak berdasar hukum atau bertentangan dengan hukum, oleh karenanya tuntutan / gugatan provisi yang diajukan oleh Pelawan sudah sepatutnya menurut hukum untuk tidak dapat diterima ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Terlawan I dan Terlawan II, Tururt Terlawan I dan Tururt Terlawan II, telah mengajukan eksepsi ;

Menimbang, bahwa Terlawan I dan Terlawan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- a) Terlawan i tidak memiliki hubungan hukum dengan pelawan, sehingga gugatan perlawanan pelawan salah alamat (*error in persona*) ;
- b) Gugatan perlawanan pelawan kontradiktif dan tidak sinkron sehingga mengakibatkan gugatan pelawan *obscuur libel* (tidak jelas/kabur) ;
- c) Gugatan perlawanan yang diajukan pelawan kurang pihak (*plurium litis consortium*) ;
- d) Gugatan pelawan patut dinyatakan tidak dapat diterima karena telah salah menerapkan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama dan kedua menurut hemat Majelis Hakim untuk dipertimbangkan bersama-sama, karena substansi eksepsi pertama dan kedua saling berhimpitan. Dalam eksepi pertama Terlawan I dan Terlawan II mendalilkan bahwa Terlawan I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pelawan dan dalam eksepsi kedua Terlawan I dan Terlawan II mendalilkan bahwa terjadi pertentangan dalam gugatan Perlawanan Pelawandan terjadi ketidakkonsistenan dalam posita gugatan perlawanan Pelawan, yang mengakibatkan gugatan Perlawanan Pelawan tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, diketemukan fakta-fakta dalam posita gugatan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak ada uraian mengenai hubungan hukum antara Pelawan dengan objek lelang eksekusi, dan tidak adanya uraian yang jelas dan tegas mengenai kepentingan Pelawan atas objek lelang eksekusi ;
- Dalam satu hal dinyatakan tanah objek lelang eksekusi milik Ny. Lie Fie Tjen berdasarkan sertifikat Hak Milik No.5075/Kapuk Muara atas nama Ny. Lie Fie Tjen, tetapi dalam hal yang lain dinyatakan milik Turut Tergugat II;
- Dalam perlawanannya Pelawan menguraikan adanya lelang eksekusi, namun tidak menyebutkan penetapan lelang eksekusi yang diterbitkan dari Pengadilan Negeri mana, yang dilakukan perlawanan tersebut ;

Menimbang, bahwaberdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka menurut hemat Majelis Hakim, hal itu mengakibatkan perlawanan a quo yang diajukan oleh Pelawan menjadi tidak jelas atau kabur (obscur libel) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Pelawan mengenai perlawanan Pelawan adalah kabur (obscur libel) sudah sepatutnya menurut hukum untuk diterima dan dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Pelawan mengenai perlawanan adalah kabur telah dapat diterima dan dikabulkan, maka terhadap eksepsi Terlawan I dan II yang lainnya, dan eksepsi dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi, dianggap telah temuat seluruhnya dan merupakan satu kesatuan dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan eksepsi Terlawan I dan II dikabulkan, maka perlawanan Pelawan sudah sepatutnya menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima, maka segala dalil dalam pokok perkara dan semua alat bukti baik yang diajukan oleh Pelawan dan Terlawan I, II, III dan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pelawan dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat, Bab IX HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI

Hal 31 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI :

- Menyatakan Tututan provisi Pelawan tidak dapat diterima ;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Terlawan I dan Terlawan II ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Perlawanan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.533.000,-(dua juta lima ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta utara, pada hari Senin, tanggal 26 Juli 2021, oleh kami, Taufan Mandala,SH.MHum, sebagai Hakim Ketua, Agus Darwanta,SH dan Djuyamto,SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 29 Juli 2021, oleh Hakim Ketua Taufan Mandala,SH.MHum dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yeti Sulistiati,SH Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Terlawan I dan Kuasa Terlawan II, dan tanpa hadirnya Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Agus Darwanta,,SH.

Tauan Mandala,SH.M.Hum

Djuyamto,SH

Panitera Pengganti.

Yeti Sulistiati,SH

Biaya perkara:

1. PNBP	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 75.000,-
3. Panggilan.....	Rp.2.325.000,-
4. PNBP Panggilan P	Rp. -
5. PNBP Panggilan T	Rp. 40.000,-

Hal 32 dari 33 Putusan Nomor 9/Pdt.Plw/2021/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

6. Penggandaan Berkas	Rp. 33.000,-
7. Sita Jaminan	Rp. —
8. PS	Rp. —
9. PNPB PS	Rp. —
10. Redaksi.....	Rp. 10.000,-
11. <u>Meterai</u>	Rp. 20.000,-
- Jumlah	Rp. .2.533.000,-

(dua juta lima ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);