



P U T U S A N

Nomor 518/Pdt.G/2023/PN Jkt.Br.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. HINGGAWATI disebut juga OH HENG KIAUW

Beralamat di Bintaro River Park GE IV/17, Rt. 002/Rw. 002, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, sebagai **Penggugat I**;

2. OH LOEN KIAUW

Beralamat di Jalan Kyai Telingsing, Rt. 001/Rw. 001, Kelurahan Demangan, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Imam Supardi, S.H. dan Drs. M. Nashir Tuasikal, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum M. Jihadin, S.H, Hidayatullah, SH & Rekan berkantor di Jalan Raya Kebayoran Lama (Jl. KPBD) No. 6 Lt. II Rt. 010/Rw. 01, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11560, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 17/MJ-SK/VI/2023 tanggal 2 Juni 2023 selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

M e l a w a n:

1. **PT ARYA RAMA SENTOSA**, beralamat di Gedung Menara Citicon Lt. 11 Unit E Jalan Letjen S. Parman Kav. 72, Slipi Palmerah, Jakarta Barat, selanjutnya disebut **Tergugat I**;

2. **PT BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk.**, berkantor di Muamalat Tower, Jalan Raya Prof. Dr. Satrio Kav. 18 Rt. 7/Rw. 4, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Ferli Hardlan, S.H., M.H dkk, Karyawan/Karyawati PT Bank Muamalat Indonesia berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 060/B/DIR-SKU/VII/2023 tertanggal 10 Juli 2023 selanjutnya disebut **Tergugat II**

3. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan DI Yogyakarta cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang**, berkantor di Gedung Keuangan

Halaman 1 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Semarang II Lantai 4, Jalan Imam Bonjol Nomor 10, Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili kuasanya A.Y.Dhaniarto,S.H.,M.H dkk, masing-masing karyawan dan karyawan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang berdasarkan surat kuasa Nomor SKU-314/MK.1/2023 tanggal 13 Juli 2023 selanjutnya disebut **Tergugat III**;

4. **PT SENTRAL JAVA MULTINDO**, berkantor di Citraland Mall Shop Office Blok C No. 14, Jalan Anggrek Simpang Lima, Semarang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut **Tergugat IV**;

5. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG REPUBLIK INDONESIA/ Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Tengah** cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman No. 150 Rejosari, Kowangan, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Jawa Tengah 56218, selanjutnya disebut **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah membaca berkas perkara dan mempelajari surat-surat bukti dalam perkara ini;

Telah mendengar Para Pihak berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatannya dengan Surat Gugatan tertanggal 12 Juni 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 13 Juni 2023 dengan Register Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw) adalah pemilik yang sah dan berdasarkan hukum atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Rumah/bangunan Roben Julianto

Barat : Gang buntu

Selatan : Jalan MT. Hariyono

Timur : Rumah/bangunan Oh Loen Kiauw

Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 tersebut (bukti P-1);

Halaman 2 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat II (Oh Loen Kiauw) adalah pemilik yang sah dan berdasarkan hukum atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Jalan Kampung
Barat : Gang buntu
Selatan : Rumah/bangunan Roben Julianto
Timur : Hak Yasan

Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 tersebut (bukti P-2);

3. Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat I sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 vide bukti P-1, dan tanah dan bangunan milik Penggugat II sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 vide bukti P-2 tersebut pada tanggal 2 Februari 2011 dipinjam oleh Tergugat I (PT Arya Rama Sentosa) dan dijadikan jaminan Fasilitas Wa'd Al-Murabahah pada Tergugat II, dan Tergugat I berjanji akan mengembalikannya tanah dan bangunan sesuai sertifikat vide bukti P-1 dan vide bukti P-2 tersebut kepada Penggugat I dan Penggugat II pada tanggal sesuai jatuh tempo fasilitas Wa'd Al-Murabahah dari Tergugat II;
4. Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat I sesuai sertifikat vide bukti P-1 dan tanah dan bangunan milik Penggugat II sesuai sertifikat vide bukti P-2 tersebut oleh Penggugat I dan Penggugat II hanya dipinjamkan saja kepada Tergugat I dan tidak pernah ada peralihan hak atas tanah dalam bentuk apapun kepada Tergugat I;
5. Bahwa atas permohonan Tergugat I kemudian Tergugat II memberikan Fasilitas Wa'd Al-Murabahah kepada Tergugat I sesuai Surat Persetujuan No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 4 Maret 2011 bertepatan dengan tanggal 29 Rabi'ul Awwal 1432 H, perihal : Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa, dengan jaminan diantaranya tanah dan bangunan milik Penggugat I dan milik Penggugat II vide bukti P-1 dan P-2, yaitu :
 - Tanah dan bangunan seluas 189 m2, SHM No. 1188 a/n Oh Heng Kiauw, yang terletak di Temanggung II, Temanggung, Jawa Tengah (milik Penggugat I);
 - Tanah dan bangunan seluas 184 m2, SHM No. 1186 a/n Oh Loen Kiauw, yang terletak di Temanggung, Jawa Tengah, Gang Buntu No. 52 D,

Halaman 3 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah (milik Penggugat II)

Dalam jangka waktu 18 (delapan belas) bulan termasuk kelonggaran tarik selama 6 bulan;

Surat Persetujuan No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 4 Maret 2011 bertepatan dengan tanggal 29 Rabi'ul Awal 1432 H tersebut bukti P-3;

Bahwa oleh karena itu Tergugat I wajib dan harus mengembalikannya tanah dan bangunan seluas 189 m², SHM No. 1188 a/n Oh Heng Kiauw, yang terletak di Temanggung II, Temanggung, Jawa Tengah vide bukti P-1 sesuai jangka waktu pemberian Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa vide bukti P-3 yaitu 18 bulan dan 6 bulan atau selama 24 (dua puluh empat) bulan kepada Penggugat I yang jatuh pada tanggal 4 Maret 2013;

Begitu pula Tergugat I wajib dan harus mengembalikannya tanah dan bangunan seluas 184 m², SHM No. 1186 a/n Oh Loen Kiauw, yang terletak di Temanggung, Jawa Tengah, Gang Buntu No. 52 D, Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah vide bukti P-2 sesuai jangka waktu pemberian Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa vide bukti P-3 yaitu 18 bulan dan 6 bulan atau selama 24 (dua puluh empat) bulan kepada Penggugat II yang jatuh pada tanggal 4 Maret 2013;

6. Bahwa ternyata Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa vide bukti P-3 tersebut oleh Tergugat I terus diperpanjang dan disetujui oleh Tergugat II dengan menambah plafond pinjaman dengan tambahan jaminan dimana tanah dan bangunan milik Penggugat I vide bukti P-1 dan tanah dan bangunan milik Penggugat II vide bukti P-2 yang telah menjadi jaminan sesuai Surat Persetujuan No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 4 Maret 2011 bertepatan dengan tanggal 29 Rabi'ul Awwal 1432 H vide bukti P-3 terus tetap menjadi jaminan Persetujuan Prinsip Pemberian Line Facility Al-Musyarakah dan jaminan Persetujuan Prinsip Pemberian Line Facility Al-Murabahah yang baru secara berturut-turut adalah sebagai berikut :
1. Persetujuan Prinsip Pemberian Line Facility Al-Musyarakah atas nama PT Arya Rama Sentosa No. 091/OL/Roxy/XII/11 tanggal 28 Desember 2011 M bertepatan dengan tanggal 3 Shafar 1433 H;
 2. Persetujuan Prinsip Pemberian Line Facility Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa No. 029/OL/Roxy/V/12 tanggal 7 Mei 2012 M bertepatan dengan tanggal 15 Jumadas Tsaiyah 1433 H.

Halaman 4 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



3. Persetujuan Prinsip Pemberian Line Facility Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa No. 081/OL/Roxy/XI/12 tanggal 9 November 2012 M bertepatan dengan tanggal 24 Dzulhijjah 1433 H;
4. Persetujuan Prinsip Line Facility Al-Musyarakah atas nama PT Arya Rama Sentosa No. 063/OL/Roxy/VI/13 tanggal 4 Juni 2013 M bertepatan dengan tanggal 26 Rajab 1434 H;
5. Addendum Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Line Facility Al-Musyarakah Reschedule 2 dan Line Facility Al-Murabahah Reschedule atas nama PT Arya Rama Sentosa No. 130/OL/Roxy/VI/14 tanggal 24 Juni 2014 M bertepatan dengan tanggal 26 Sya'ban 1434 H;
6. Addendum Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Line Facility Al-Murabahah No. 007/OL/Roxy/II/15 tanggal 24 Januari 2015 M bertepatan dengan tanggal 26 Rabi'us Tsani 1436 H;
7. Persetujuan Prinsip Restrutur dan Novasi Fasilitas Pembiayaan Indomuda Grup No. 069/OL/BMI/AQD/XII/2015 tanggal 23 Desember 2015 M bertepatan dengan tanggal 11 Rabi'ul Awwal 1437 H;
8. Persetujuan Prinsip Pembiayaan atas Fasilitas Pembiayaan PT Indomuda Satria Internusa, PT Arya Rama Sentosa dan PT Tri Karsa Basama (Restrukturisasi-Perubahan Jangka Waktu Pembiayaan) No. 018/BMI/AQM/IV/2017 tanggal 26 April 2017 M bertepatan dengan tanggal 29 Rajab 1438 H;
7. Bahwa Penggugat I secara lisan telah beberapa kali meminta kepada Tergugat I agar segera mengembalikan tanah dan bangunan seluas 189 m², SHM No. 1188 a/n Oh Heng Kiauw, yang terletak di Temanggung II, Temanggung, Jawa Tengah sesuai sertifikat vide bukti P-1 tersebut kepada Penggugat I, akan tetapi hingga sampai dengan saat ini Tergugat I belum juga mengembalikannya tanah dan bangunan vide bukti P-1 tersebut kepada Penggugat I dengan alasan masih sebagai jaminan pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa dari Tergugat II;
Dengan demikian jelas Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat I;
Bahwa oleh karena itu mohon agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat I;
8. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat I tersebut Penggugat I menderita kerugian materiil uang sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah).

Halaman 5 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena itu mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat I uang sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah).

Dan uang kerugian materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat I secara tunai, kontan dan sekaligus dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

9. Bahwa demikian pula Penggugat II secara lisan telah meminta kepada Tergugat I agar segera mengembalikan tanah dan bangunan seluas 184 m², SHM No. 1186 a/n Oh Loen Kiauw, yang terletak di Temanggung, Jawa Tengah, Gang Buntu No. 52 D, Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai sertifikat vide bukti P-2 tersebut kepada Penggugat II, akan tetapi hingga sampai dengan saat ini Tergugat I belum juga mengembalikannya tanah dan bangunan vide bukti P-2 tersebut kepada Penggugat II dengan alasan masih sebagai jaminan pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa dari Tergugat II;

Dengan demikian jelas Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat II;

Bahwa oleh karena itu mohon agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat II;

10. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat II tersebut Penggugat II menderita kerugian materiil uang sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa oleh karena itu mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat II uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Dan uang kerugian materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat II secara tunai, kontan dan sekaligus dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

11. Bahwa sebagaimana telah disebutkan pada posita butir 4 diatas, bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat I vide bukti P-1 dan milik Penggugat II vide bukti P-2 tersebut oleh Penggugat I dan Penggugat II hanya dipinjamkan saja kepada Tergugat I dan tidak pernah ada peralihan hak atas

Halaman 6 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



tanah dalam bentuk apapun kepada Tergugat I sehingga tanah dan bangunan milik Penggugat I vide bukti P-1 dan tanah dan bangunan milik Penggugat II vide bukti P-2 tersebut bukan asset atau kekayaan dari PT Arya Rama Sentosa (Tergugat I), namun ternyata dapat diterima oleh Tergugat II sebagai jaminan Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa (Tergugat I) sesuai Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 4 Maret 2011 bertepatan dengan tanggal 29 Rabi'ul Awwal 1432 H dan terus diperpanjang sebagaimana tersebut dalam posita butir 6 (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan 8);

Bahwa dengan demikian asli sertifikat vide bukti P-1 dan asli sertifikat vide bukti P-2 kini berada di Tergugat II sebagai jaminan pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa;

Bahwa dengan diterimanya begitu saja asli sertifikat vide bukti P-1 dan asli sertifikat vide bukti P-2 dari Tergugat I kepada Tergugat II sebagai jaminan pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa padahal tidak pernah ada peralihan hak atas tanah dalam bentuk apapun dari Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I, dengan demikian jelas pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa sesuai Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 4 Maret 2011 bertepatan dengan tanggal 29 Rabi'ul Awwal 1432 H tersebut telah melanggar ketentuan peralihan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai kelanjutan dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku;

12. Bahwa perbuatan Tergugat II yang begitu saja menerima :

- Tanah dan bangunan seluas 189 m², SHM No. 1188 a/n Oh Heng Kiauw, yang terletak di Temanggung II, Temanggung, Jawa Tengah (milik Penggugat I);

Halaman 7 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan bangunan seluas 184 m², SHM No. 1186 a/n Oh Loen Kiauw, yang terletak di Temanggung, Jawa Tengah, Gang Buntu No. 52 D, Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah (milik Penggugat II);

Sebagai jaminan Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa (Tergugat I) sesuai Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 4 Maret 2011 bertepatan dengan tanggal 29 Rabi'ul Awwal 1432 H dan terus diperpanjang sebagaimana tersebut dalam posita butir 6 (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan 8) padahal tidak pernah ada peralihan hak atas tanah dalam bentuk apapun dari Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I, maka jelas perbuatan Tergugat II tersebut melanggar ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena itu merupakan perbuatan melawan hukum sehingga sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II;

Bahwa oleh karena itu mohon agar Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dan mohon pula agar Tergugat II dan atau pihak/orang lain siapa saja yang mendapat hak dan ijin dari padanya diperintahkan untuk segera mengembalikan dan menyerahkan :

- Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 a/n Oh Heng Kiauw atas tanah dan bangunan seluas 189 m², yang terletak di Temanggung II, Temanggung, Jawa Tengah tanpa beban-beban apapun kepada Penggugat I dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewisjde);
 - Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 a/n Oh Loen Kiauw atas tanah dan bangunan yang terletak di Temanggung II, Temanggung, Jawa Tengah tanpa beban-beban apapun kepada Penggugat II dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewisjde);
13. Bahwa apabila perintah untuk mengembalikan asli sertifikat sebagaimana tersebut dalam posita butir 12 diatas tidak dilaksanakan oleh Tergugat II, maka mohon agar Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

Halaman 8 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat I dan Penggugat II, maka Penggugat I dan Penggugat II juga mengalami kerugian Immateriil;
Oleh karena itu mohon agar Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat I dan Penggugat II uang sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah). Dan uang kerugian Immateriil tersebut harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai, kontan dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);
15. Bahwa atas permohonan dari Tergugat II, Tergugat III (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang) akan melakukan lelang atas objek jaminan Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa tersebut sesuai suratnya Nomor : S-3556/KNL.0901/2023 tanggal 11 Mei 2023 perihal : Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Head of Remedial & Rehabilitation 2 PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Muamalat Tower, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 18 Jakarta;
16. Bahwa atas surat Penetapan Jadwal Lelang dari Tergugat III Nomor : S-3556/KNL.0901/2023 tanggal 11 Mei 2023 tersebut kemudian Tergugat II melalui :
1. Surat Nomor : 760/SAM-SRT/V/2023 tanggal 30 Mei 2023 yang ditujukan kepada Penggugat II perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi akan melaksanakan lelang atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, Sertifikat Hak Tanggungan I No. 767/2011 atas SHM No. 1186 an. Oh Loen Kiauw terletak di Jl. MT Haryono No. 52D Rt. 003/004, Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Jawa Tengah melalui Tergugat IV (PT Sentral Java Multindo) pada tanggal 20 Juni 2023;
 2. Surat Nomor : 761/SAM-SRT/V/2023 tanggal 30 Mei 2023 yang ditujukan kepada Penggugat I perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi akan melaksanakan lelang atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, Sertifikat Hak Tanggungan I No. 768/2011 atas SHM No. 1188 an. Oh Heng Kiauw disebut juga Hinggawati terletak di Jl. MT Haryono No. 52B Rt. 003/004, Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Jawa Tengah

Halaman 9 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Tergugat IV (PT Sentral Java Multindo) pada tanggal 20 Juni 2023;

Bahwa guna menghindari kerugian yang jauh lebih besar lagi yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II, maka mohon agar Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV diperintahkan untuk menunda pelaksanaan lelang atas objek jaminan vide bukti P-1 dan P-2 Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa tersebut hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

17. Bahwa apabila perintah untuk menunda pelaksanaan lelang sebagaimana tersebut dalam posita butir 16 diatas tidak dilaksanakan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka mohon agar Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang ganti rugi materiil kepada Penggugat I dan Penggugat II uang sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah). Dan uang ganti rugi tersebut harus dibayarkan dan diserahkan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat I dan Penggugat II selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

18. Dan mohon pula agar Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan atau pihak/orang lain siapa saja yang mendapat hak dan ijin dari padanya untuk tidak melakukan pengosongan atau tindakan apapun atas objek jaminan berupa :

1. Tanah berikut bangunan yang ada diatasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Rumah/bangunan Roben Julianto
Barat: Gang buntu
Selatan : Jalan MT. Hariyono
Timur : Rumah/bangunan Oh Loen Kiauw

2. Tanah berikut bangunan yang ada diatasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186

Halaman 10 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Jalan Kampung
Barat: Gang buntu
Selatan : Rumah/bangunan Roben Julianto
Timur : Hak Yasan

Hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

19. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II mempunyai sangka yang beralasan bahwa lelang atas objek jaminan Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa tersebut akan tetap dilaksanakan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, sehingga Penggugat I dan Penggugat II akan sangat dirugikan, bahwa oleh karena itu mohon agar objek jaminan berupa:

1. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Rumah/bangunan Roben Julianto
Barat: Gang buntu
Selatan : Jalan MT. Hariyono
Timur : Rumah/bangunan Oh Loen Kiauw

2. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Jalan Kampung
Barat : Gang buntu
Selatan : Rumah/bangunan Roben Julianto
Timur : Hak Yasan

Diletakkan dibawah Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan mohon pula agar Sita Jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga;

Halaman 11 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



20. Bahwa terkait dengan hal tersebut, mohon pula agar Turut Tergugat diperintahkan untuk tidak melakukan proses balik nama objek jaminan berupa :

1. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Rumah/bangunan Roben Julianto
Barat : Gang buntu
Selatan : Jalan MT. Hariyono
Timur : Rumah/bangunan Oh Loen Kiauw

Menjadi atas nama pihak/orang siapa saja tanpa ijin dari Penggugat I.

2. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Jalan Kampung
Barat : Gang buntu
Selatan : Rumah/bangunan Roben Julianto
Timur : Hak Yasan

Menjadi atas nama pihak/orang siapa saja tanpa ijin dari Penggugat II;

21. Bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II eksepsional, diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik, oleh karena itu mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi dari Para Tergugat (uit voerbaar bij voorraad);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat I dan Penggugat II mohon kehadiran yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat/Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo agar kiranya berkenan memutuskan dengan suatu putusan yang adil berdasarkan hukum sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menunda pelaksanaan lelang atas objek jaminan Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa sesuai Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama

Halaman 12 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sentosa No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 4 Maret 2011 bertepatan dengan tanggal 29 Rabi'ul Awwal 1432 H dan seluruh pemberian fasilitas perpanjangannya, berupa :

1. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Rumah/bangunan Roben Julianto
Barat : Gang buntu
Selatan : Jalan MT. Hariyono
Timur : Rumah/bangunan Oh Loen Kiauw

2. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Jalan Kampung
Barat : Gang buntu
Selatan : Rumah/bangunan Roben Julianto
Timur : Hak Yasan

Hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya.
2. Menyatakan tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Rumah/bangunan Roben Julianto
Barat : Gang buntu
Selatan : Jalan MT. Hariyono
Timur : Rumah/bangunan Oh Loen Kiauw

Adalah hak/milik yang sah dan berdasarkan hukum dari Penggugat I.

Halaman 13 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



3. Menyatakan tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Jalan Kampung
Barat : Gang buntu
Selatan : Rumah/bangunan Roben Julianto
Timur : Hak Yasan

Adalah hak/milik yang sah dan berdasarkan hukum dari Penggugat II;

4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) kepada Penggugat I dan Penggugat II;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat I. Dan uang kerugian materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat I secara tunai, kontan dan sekaligus dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil uang sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat II. Dan uang kerugian materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat II secara tunai, kontan dan sekaligus dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);
7. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) kepada Penggugat I dan Penggugat II.
8. Memerintahkan Tergugat II dan atau pihak/orang lain siapa saja yang mendapat hak dan ijin dari padanya untuk mengembalikan dan menyerahkan :
- Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 a/n Oh Heng Kiauw atas tanah dan bangunan seluas 189 m2, yang terletak di Temanggung II, Temanggung, Jawa Tengah tanpa beban-beban apapun kepada Penggugat I dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

Halaman 14 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 a/n Oh Loen Kiauw atas tanah dan bangunan yang terletak di Temanggung II, Temanggung, Jawa Tengah tanpa beban-beban apapun kepada Penggugat II dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);
- 9. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila perintah untuk mengembalikan asli sertifikat sebagaimana tersebut dalam petitum butir 8 diatas tidak dilaksanakan oleh Tergugat II terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);
- 10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat I dan Penggugat II uang sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah). Dan uang kerugian Immateriil tersebut harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai, kontan dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);
- 11. Memerintahkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menunda pelaksanaan lelang atas objek jaminan Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa sesuai Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 4 Maret 2011 bertepatan dengan tanggal 29 Rabi'ul Awwal 1432 H dan seluruh pemberian fasilitas perpanjangannya, berupa :
 - 1. Tanah berikut bangunan yang ada diatasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw), dengan batas-batas :

Utara	:	Rumah/bangunan Roben Julianto
Barat	:	Gang buntu
Selatan	:	Jalan MT. Hariyono
Timur	:	Rumah/bangunan Oh Loen Kiauw

Halaman 15 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



2. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Jalan Kampung
Barat : Gang buntu
Selatan : Rumah/bangunan Roben Julianto
Timur : Hak Yasan

Hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

12. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti rugi materiil kepada Penggugat I dan Penggugat II uang sebesar Rp. 20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah), apabila perintah untuk menunda pelaksanaan lelang sebagaimana tersebut dalam petitum butir 11 diatas tidak dilaksanakan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Dan uang ganti rugi tersebut harus dibayarkan dan diserahkan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tanggung renteng selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

13. Memerintahkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan atau orang lain siapa saja yang mendapatkan hak dan ijin dari padanya untuk tidak melakukan pengosongan atau tindakan apapun atas objek jaminan berupa :

1. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Rumah/bangunan Roben Julianto
Barat : Gang buntu
Selatan : Jalan MT. Hariyono
Timur : Rumah/bangunan Oh Loen Kiauw

2. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung,

Halaman 16 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Jalan Kampung
Barat : Gang buntu
Selatan : Rumah/bangunan Roben Julianto
Timur : Hak Yasan

Hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde).

14. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas objek jaminan berupa :

1. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Rumah/bangunan Roben Julianto
Barat : Gang buntu
Selatan : Jalan MT. Hariyono
Timur : Rumah/bangunan Oh Loen Kiauw

2. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Jalan Kampung
Barat : Gang buntu
Selatan : Rumah/bangunan Roben Julianto
Timur : Hak Yasan

15. Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

16. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak melakukan proses balik nama atas :

1. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188

Halaman 17 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 189 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Rumah/bangunan Roben Julianto
Barat : Gang buntu
Selatan : Jalan MT. Hariyono
Timur : Rumah/bangunan Oh Loen Kiauw

Menjadi atas nama pihak/orang siapa saja tanpa ijin dari Penggugat I.

2. Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Jalan Kampung
Barat : Gang buntu
Selatan : Rumah/bangunan Roben Julianto
Timur : Hak Yasan

Menjadi atas nama pihak/orang siapa saja tanpa ijin dari Penggugat II.

17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
18. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi dari Para Tergugat (uit voerbaar bijj voorraad);
19. Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat II Hadir Kuasanya, Tergugat III hadir Kuasanya Tergugat I, Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula mengirimkan kuasanya dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Julius Panjaitan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Mediator;

Halaman 18 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan dipersidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan Jawabannya tertanggal 7 September 2023 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

A. Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo.

1. Bahwa Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* harus menolak gugatan penggugat karena Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *aquo* atas dasar kompetensi absolut sebagaimana uraian dibawah ini;
2. Bahwa mencermati posita dan petitum Para Penggugat, pada pokoknya permasalahan dalam gugatan aquo adalah berkaitan dengan dibuat dan ditandatanganinya Akta Wa'D Pembiayaan Murabahah No. 27 tanggal 1a5 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Yualita Widyadhari ("**Akta Wa'd No. 27**"), Sarjana Hukum bertalian dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 102/2011 tanggal 19 April 2011 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1186/Kel. Temanggung II tercatat atas nama Oh Loen Kiauw ("**APHT No. 102**") dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 103/2011 tanggal 19 April 2011 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1188/Kel. Temanggung II tercatat atas nama Oh Heng Kiauw ("**APHT No. 103**") keduanya dibuat dihadapan Elly Dradjati Moelyono, Sarjana Hukum PPAT di Kabupaten Temanggung;
3. Bahwa hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian sebagaimana tersebut diatas berada dalam lingkup perkara ekonomi syariah sebagaimana ketentuan penjelasan Pasal 49 huruf i Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;
4. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 093/PUU-X/2012, tanggal 29 Agustus 2013 telah menghilangkan Choice of Forum tentang penyelesaian sengketa secara litigasi dan menyatakan bahwa Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bertentangan dengan UUD 1945 serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, demikian **sengketa ekonomi syariah sepenuhnya adalah menjadi kewenangan Pengadilan Agama**. Adapun yang dimaksud dengan perkara ekonomi syariah adalah perkara-perkara yang meliputi bank

Halaman 19 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



syariah, pembiayaan syariah, bisnis syariah, dan lainnya di bidang ekonomi syariah;

5. Hal ini juga bersesuaian dengan ketentuan, yurisprudensi, serta doktrin sebagai berikut:

- a. **Putusan Mahkamah Konstitusi No.93/PUU-X/2012** tanggal 29 Agustus 2013, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengenai penyelesaian sengketa perbankan syariah di luar Pengadilan Agama tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan pertimbangan antara lain untuk kepastian hukum dan menghindari adanya tumpang tindih kewenangan mengadili. Maka, secara tegas dinyatakan bahwa Pengadilan Agama diberikan kewenangan untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah termasuk ekonomi syariah;
- b. **Doktrin atau pendapat ahli hukum Dr. H. Hasbi Hasan, M.H. dalam bukunya “Kompetensi Peradilan Agama (Dalam Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, Edisi Revisi)**, Gramata Publishing Tahun 2010, halaman 123, menyebutkan bahwa *“Peradilan Agama memiliki kompetensi absolut dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian (akad) ketika terjadi sengketa antara mereka [...]”*;
- c. **Dodi Sulistio dalam Indonesian Journal of Islamic Economics and Business, Vol.2, No.2, 2017 halaman 34**, menyebutkan bahwa *“sengketa ekonomi syariah yang dilakukan di Pengadilan Agama bukan termasuk dari suatu pilihan hukum (choice of forum). Dengan kata lain, Pengadilan tidak perlu dipilih karena sudah terdapat dalam undang-undang”*;

6. Bahwa didasarkan uraian dan dasar hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim dalam perkara *a quo* harus mempertimbangkan dan memutuskan terlebih dahulu tentang eksepsi kewenangan mengadili sebelum masuk pada pemeriksaan pokok perkara dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Barat harus menolak gugatan *a quo* karena tidak berwenang secara absolut;

DALAM PROVISI:

B. Tergugat II Berhak melakukan pelaksanaan Lelang Akibat Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) yang Dilakukan Tergugat I Kepada Tergugat II;

Halaman 20 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



7. Bahwa Tergugat II **menolak dengan tegas** posita dan petitum Para Penggugat Dalam Provisi yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menunda pelaksanaan lelang atas Objek Perkara yang dilakukan Tergugat II melalui perantaraan Tergugat III sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
8. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan, Tergugat II telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Tergugat I sesuai dengan Akta Wa'D No. 27 berikut perubahan-perubahannya dengan jaminan secara Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik No. 1186/Kel. Temanggung dan Sertipikat Hak Milik No. 1188/Kel. Temanggung yang telah mendapat persetujuan dari Para Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam APHT No. 102 dan APHT No. 103 jo Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 767/2011 ("**SHT No. 767**") dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 768/2011 ("**SHT No. 768**");
9. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II sampaikan di atas dasar lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat III adalah merupakan dan sebagai pelaksanaan atas hak dan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") kepada Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan, yang lahir atau timbul sebagai akibat dari perbuatan cidera janji / wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan;
10. Bahwa permintaan Para Penggugat dalam Provisinya tersebut bertentangan dengan tujuan ditetapkannya UUHT sebagaimana yang disampaikan dalam Penjelasan atas UUHT pada angka 3 dimana sebagai lembaga jaminan yang kuat Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri yang salah satunya adalah memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan mudah serta pasti dalam eksekusinya jika debitor cidera janji. Karenanya dalam rangka menjamin kepastian hukum tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan dengan Irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Bahwa terlebih mohon menjadi perhatian dan periksa bagi Majelis Hakim, sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri



Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Penunjukan Pelaksanaan Lelang (“PMK 213”), menegaskan yaitu :

Pasal 27 ayat (1)

“dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain Debitur/Pemilik Jaminan dan/atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan”;

Pasal 27 ayat (2)

“pihak lain selain debitur/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

- a. Ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan Hak Tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
- b. Pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat Hak Tanggungan; atau
- c. Pihak yang melakukan Perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan Hak Tanggungan.

Mengingat perkara a quo bukan diajukan oleh pihak lain, akan tetapi diajukan oleh Pemilik jaminan (ic. Para Penggugat) serta bukanlah merupakan sengketa kepemilikan karena sudah jelas dan nyata bahwa Objek Perkara terdaftar atas nama Para Penggugat yang telah memberikan persetujuan Objek Perkara dijadikan jaminan Tergugat I pada Tergugat II secara Hak Tanggungan, oleh karena itu bukanlah termasuk dalam katagori sengketa kepemilikan yang dapat membatalkan sebagaimana sesuai Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) PMK 213. Serta lebih lanjut sesuai ketentuan Pasal 25 PMK 213 menyatakan “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”.

12. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka pada kesempatan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menolak permintaan Provisi/Pendahuluan yang diajukan oleh Pengugat dikarenakan bertentangan dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan, mengingat lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan hukum dan sudah sepatutnya serta sangat beralasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan lelang atas Objek



Perkara tetap dapat dilaksanakan meskipun perkara a quo belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA

C. Tergugat II Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Proses Penjaminan Atas Objek Perkara Dilakukan Sesuai Dan Menurut Tata Cara Yang Ditentukan Undang-Undang

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil posita dan petitum Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas diterimanya objek gugatan sebagai jaminan fasilitas pembiayaan yang diterima Tergugat I dari Tergugat II yang akan Tergugat II jelaskan sebagai berikut;

13. Bahwa berdasarkan Akta Wa'D No. 27 Tergugat II selaku kreditur telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Tergugat I selaku debitur, dan untuk menjamin seluruh Kewajiban Tergugat I hingga lunas, tertib dan dengan secara sebagaimana mestinya atas semua dan setiap jumlah uang yang terutang dan wajib dibayar oleh Tergugat I terhadap Tergugat II, maka Tergugat I kemudian menyerahkan beberapa jaminan yang dua diantaranya adalah Sertipikat Hak Milik No. 1186/Kel. Temanggung II dan Sertipikat Hak Milik No. 1188/Kel. Temanggung II;
14. Bahwa diterimanya Sertipikat Hak Milik No. 1186/Kel. Temanggung II dan Sertipikat Hak Milik No. 1188/Kel. Temanggung II sebagai jaminan utang tidaklah dilakukan begitu saja sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita angka 12, melainkan Penjaminan atas objek gugatan tersebut dilakukan atas persetujuan dan kehendak dari Para Penggugat selaku pemilik yang telah secara sukarela menjaminkan sertipikat-sertipikat miliknya untuk menjamin sejumlah utang Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana yang tercantum dalam Akta Wa'D No. 27 jo APHT No. 102" dan APHT No. 103;
15. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah "UUHT" Maka terhadap APHT No. 102" dan APHT No. 103 tersebut telah dilakukan pendaftaran oleh PPAT Elly Dradjati Moelyono pada Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, dan kemudian pada tanggal 05 Mei 2011 Kantor Pertanahan Temanggung telah menerbitkan masing-masing SHT No. 767 terhadap SHM No. 1186/Kel. Temanggung II dan SHT No. 768 terhadap SHM No. 1188/Kel. Temanggung II;

Halaman 23 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



16. Bahwa dengan terbitnya SHT No. 767 dan SHT No. 767 karenanya kedua jaminan tersebut sah sebagai jaminan, dan oleh sebab itu maka Tergugat II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak dan berwenang melaksanakan segala hak-haknya yang timbul berdasarkan SHT No. 767 dan SHT No. 767 tersebut termasuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan apabila Debitur (ic. Tergugat I) melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi);
17. Bahwa terkait dengan Posita Para Penggugat pada angka 5, kiranya Para Penggugat telah keliru memahami esensi dari adanya Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan tersebut tidaklah menjadi hapus lantaran perjanjian pokoknya telah jatuh tempo, melainkan akan hapus jika terdapat hal-hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 18 UUHT yang salah satunya adalah karena hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut;
18. Bahwa terkait posita Para Penggugat angka 6 perlu Tergugat II tegaskan, bahwa selaku debitur Tergugat I telah mengalami gagal bayar (kredit macet) atas fasilitas yang telah diterimanya dari Tergugat II, karenanya terhadap fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat I tersebut telah mengalami Restrukturisasi yang salah satunya adalah melakukan Reschedule atau perpanjangan jangka waktu pembayaran kewajiban Tergugat I kepada Tergugat II;
19. Bahwa Restrukturisasi tersebut tidaklah kemudian menyebabkan hutang Tergugat I kepada Tergugat II menjadi hapus, karenanya selama hutang belum hapus maka selama itu pula Hak Tanggungan yang melekat terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut tetap ada dan melekat, hal terhadap hal tersebut telah ada dan jelas pengaturannya didalam APHT No. 102” dan APHT No. 103;
20. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita Para Penggugat angka 11 dan 12 yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menerima begitu saja objek gugatan sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan Tergugat I pada Tergugat II;
21. Bahwa Para Penggugat telah mencoba mengaburkan fakta yang sebenarnya mengenai penjaminan atas objek gugatan dengan mengatakan bahwa Para Penggugat hanya meminjamkan saja pada Tergugat I, padahal faktanya selaku pemilik Para Penggugat atas kehendaknya sendiri telah secara sukarela menjaminkan sertipikat-sertipikat miliknya untuk menjamin



jumlah utang Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana yang tercantum dalam Akta Wa'D No. 27 jo APHT No. 102" dan APHT No. 103;

22. Disamping itu, Para Penggugat telah keliru mendalilkan dan mencoba menghubungkan proses penjaminan objek gugatan sebagai jaminan utang Tergugat I pada Tergugat II dengan peralihan hak atas tanah sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena faktanya tidak pernah ada peralihan hak atas objek perkara, karena faktanya hingga saat ini Sertipikat Hak Milik No. 1186/Kel. Temanggung II dan Sertipikat Hak Milik No. 1188/Kel. Temanggung II masing-masing masih tercatat atas nama Para Penggugat, perbuatan hukum yang sebenarnya ada dan terjadi adalah Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1186/Kel. Temanggung II dan Sertipikat Hak Milik No. 1188/Kel. Temanggung II yang pelaksanaannya dilakukan sesuai dan menurut tata cara yang telah ditentukan oleh UUHT sebagaimana yang sebelumnya telah Tergugat II jelaskan diatas;
23. Berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum di atas, terlihat bahwa Tergugat II sama tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena Penjaminan atas objek gugatan tersebut dilakukan atas persetujuan dan kehendak dari Para Penggugat dan dilaksanakan sesuai dan menurut tata cara yang telah ditentukan oleh undang-undang, dan sebagaimana yang Tergugat II sampaikan diatas terbukti bahwa kedua sertipikat tersebut masing-masing masih tercatat atas nama Para Penggugat, karenanya dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut tidak terbukti, sehingga sudah sepatutnya dan selayaknya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menolak Gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima;

D. Dalam Perkara Aquo Tidak Terdapat Sengketa Mengenai Kepemilikan Karenanya Lelang Tidak Dapat Ditunda Dan /Atau Dihentikan:

24. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dengan tegas posita Para Penggugat angka 16 dan 17 serta petitum angka 11 dan 12 yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim untuk menunda proses lelang Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II melalui Tergugat III sampai perkara ini inkract/berkekuatan hukum tetap dengan alasan dan penjelasan sebagai berikut;
25. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II sampaikan di atas, dasar lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat III adalah merupakan dan sebagai pelaksanaan atas hak dan kewenangan yang diberikan oleh UUHT

Halaman 25 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



kepada Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan, yang lahir atau timbul sebagai akibat dari perbuatan cidera janji / wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan;

26. Bahwa posita dan petitum Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas bertentangan dengan tujuan ditetapkannya UUHT sebagaimana yang disampaikan dalam Penjelasan atas UUHT pada angka 3 dimana sebagai lembaga jaminan yang kuat Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri yang salah satunya adalah memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan mudah serta pasti dalam eksekusinya jika debitor cidera janji. Karenanya dalam rangka menjamin kepastian hukum tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan dengan Irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, Hak Tergugat II selaku kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan adalah hak yang dijamin pelaksanaannya oleh UUHT sebagaimana ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT;

27. Bahwa terlebih mohon menjadi perhatian dan periksa bagi Majelis Hakim, sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Penunjukan Pelaksanaan Lelang ("PMK 213"), menegaskan yaitu :

Pasal 27 ayat (1)

"dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain Debitur/Pemilik Jaminan dan/atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan";

Pasal 27 ayat (2)

"pihak lain selain debitur/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

- a. Ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan Hak Tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
- b. Pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat Hak Tanggungan; atau

Halaman 26 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



c. Pihak yang melakukan Perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan Hak Tanggungan;

Mengingat perkara a quo bukan diajukan oleh pihak lain, akan tetapi diajukan oleh Pemilik jaminan (ic. Penggugat) serta bukanlah merupakan sengketa kepemilikan karena sudah jelas dan nyata bahwa Objek Perkara terdaftar atas nama Para Penggugat yang telah memberikan persetujuan Objek Perkara dijadikan jaminan secara Hak Tanggungan, oleh karena itu bukanlah termasuk dalam katagori sengketa kepemilikan yang dapat membatalkan sebagaimana sesuai Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) PMK 213;

28. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka pada kesempatan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menolak Petitum yang diajukan oleh Pengugat dikarenakan bertentangan dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan, mengingat lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan hukum dan sudah sepatutnya serta sangat beralasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan lelang atas Objek Perkara tetap dapat dilaksanakan meskipun perkara a quo belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;

D. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMBERIKAN PERINCIAN MENGENAI GANTI KERUGIAN MATERIL DAN IMMATERIL YANG DIMOHONKAN;

29. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya meminta Pengadilan untuk menghukum Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar ganti rugi materil dan immateril kepada Para Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Posita angka 13, 17 dan petitum angka 10, 12 yang berbunyi sebagai berikut :

"Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat I dan Penggugat II uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), dan uang kerugian immateril tersebut harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai, kontan dan sekaligus selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde)";

"Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi uang materil kepada Penggugat I dan Penggugat II uang sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah), apabila perintah untuk menunda pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud

Halaman 27 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



dalam petitem butir 11 diatas tidak dilaksanakan oleh Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV”;

- 30.** Bahwa tidak terdapat dasar dan alasan Tergugat II harus membayar ganti rugi kepada Para Penggugat karena tidak ada perbuatan Tergugat II terkait pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga mengharuskan Tergugat I membayar ganti rugi kepada Para Penggugat;
- 31.** Bahwa disamping itu, guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan Immateril maka Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan”;
- 32.** Bahwa meskipun Para Penggugat telah memohonkan ganti kerugian materiil dengan jumlah Rp. 20.000.000.000,- (*dua puluh milyar rupiah*) dan immateril dengan jumlah Rp. 10.000.000.000,- (*sepuluh milyar rupiah*), Para Penggugat nyatanya tidak memberikan perincian secara jelas dari mana angka atau perhitungan nilai kerugian tersebut diperoleh dan tidak pula didasari bukti-bukti yang cukup serta tanpa dasar hukum yang sah;
- 33.** Bahwa sehubungan dengan tuntutan ganti rugi yang demikian itu, maka sudah selayaknya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* memperlihatkan dan mempertimbangkan, yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengenai tuntutan ganti kerugian hanyalah dapat dimohonkan terhadap kerugian yang nyata-nyata diderita dan disertai dengan perincian mengenai kerugian tersebut guna menolak permohonan ganti kerugian dari Para Penggugat yaitu Yurisprudensi sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 2556 K/Pdt /2009, tanggal 2 Nopember 2010:

“... oleh karena tuntutan ganti rugi hanya berdasarkan perkiraan yang tidak disertai perincian dan bukti-bukti yang cukup maka tuntutan ganti rugi harus di tolak”

Putusan Mahkamah Agung RI No. 873 K/Sip/1975, tanggal 6 Mei 1977 :

“Tuntutan Penggugat mengenai keuntungan perusahaan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak terperinci sebagaimana mestinya, sehingga tidak jelas berapa jumlah keuntungan yang secara tepat menjadi hak Penggugat”;

Halaman 28 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 :

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas Karena tidak dirumuskan secara konkrit (tegas) akan ganti rugi yang dituntut, lagipula tidak terperinci kerugian-kerugian apa saja";

Putusan Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983 :

"Menimbang bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak terperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima";

34. Bahwa berdasarkan apa yang telah Tergugat II jelaskan diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak permohonan ganti kerugian materiil dan immateril yang dimohonkan Para Penggugat, dikarena permohonan ganti rugi tersebut tidak jelas dari mana perolehannya dan hanya mendasarkan perkiraan Para Penggugat, serta tidak didasarkan pada dasar hukum yang sah;

E. TENTANG SITA JAMINAN DAN PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA:

35. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita Para Penggugat angka 19 dan angka 21 dan petitum Para Penggugat angka 14 dan 18 terkait dengan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan permohonan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vorraad*) walaupun ada upaya hukum yang dilakukan Para Tergugat;

Tentang Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag):

36. Bahwa dalam posita angkat 19 dan petitum angka 14 gugatan, Para Penggugat meminta kepada pengadilan untuk meletakkan sita jaminan terhadap (*Conservatoir beslag*) terhadap obyek gugatan yang adalah merupakan jaminan pembiayaan. maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan Para Tergugat, karena terhadap Jaminan Pembiayaan tersebut telah dibebankan dengan Hak Tanggungan;

37. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 13 Mei 1985, intinya menyatakan :

"... barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang kepada bank tidak dapat dikenakan sita jaminan...";

Halaman 29 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



Demikian juga dengan pendapat ahli hukum Prof. Dr. ST. Remy Sjahdeni, SH., dalam bukunya berjudul HAK TANGGUNGAN dari penerbit Alumni/1999/Bandung, edisi kedua, cetakan I tahun 1999 pada halaman 40 sampai dengan 42, menyatakan :

- 1) *Diatas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan;*
- 2) *Tidak dapat diletakkan sita atas Hak Tanggungan adalah sejalan dengan tujuan diadakannya Hak Tanggungan;*

38. Bahwa Permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat tidak berdasarkan hukum karena :

- a) Gugatan Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum ;
- b) Berdasarkan Pasal 227 HIR/261 Rbg jo. 197 ayat (8) HIR maka harus terdapat alasan-alasan yang cukup untuk dikabulkannya permohonan sita jaminan ;

Sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya tidak memenuhi ketentuan syarat untuk dapat dikabulkannya permohonan tersebut, sehingga dengan demikian berdasarkan hal tersebut patutlah kiranya jika Yang Mulia Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat.

Tentang Permohonan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad)

39. Bahwa demikian juga tentang permohonan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang terdapat pada Posita Gugatan Para Penggugat angka 21 dan petitium angka 18 harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 4 Tahun 2001 dan SEMA No. 3 Tahun 2000 yang mensyaratkan harus terdapat pemberian jaminan uang yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tanpa adanya uang jaminan itu tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

40. Bahwa selengkapnya SEMA No. 3 Tahun 2000 mengatur terdapat 3 (tiga) poin agar putusan serta-merta dapat dikabulkan, yakni;

- a. Hakim harus betul-betul dan sungguh-sungguh dalam mempertimbangkan dan memperhatikan serta menaati syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan putusan serta merta;
- b. Tentang keadaan-keadaan tertentu dapat dijatuhkannya putusan serta merta selain keadaan yang diatur Pasal 18 ayat (1) dan Pasal 191 ayat (1) Rbg, yaitu;
 - Gugatan hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah

Halaman 30 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



- Gugatan tentang sewa menyewa dimana jangka sewanya telah habis dan penyewa terbukti tidak beritikad baik;
 - c. Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada orang lain;
41. Berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum di atas, sudah selayaknya dan sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menolak tuntutan putusan serta merta yang dimohonan Para Penggugat karena tidak berdasar dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kiranya sudah cukup alasan yuridis bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum
 3. Menolak permohonan sita jaminan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1186/Kel. Temanggung II dan Sertipikat Hak Milik No. 1188/Kel. Temanggung II yang dimohonkan Para Penggugat;
 4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
- Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut di atas Tergugat III juga telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. **Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.**
2. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan, objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah:
 - Tanah dan bangunan sesuai SHM No. 1186 seluas 184 m² a.n. Oh Loen Kiauw, terletak di Kel. Temanggung II, Kec. Temanggung, Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah, setempat dikenal dengan Jl. MT. Haryono No. 52 D RT 003/004;



- Tanah dan bangunan sesuai SHM No. 1188 seluas 189 m² a.n. Oh Heng Kiauw disebut juga Hinggawati, terletak di Kel. Temanggung II, Kec. Temanggung, Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah, setempat dikenal dengan Jl. MT. Haryono No. 52 B RT 003/004 yang menjadi jaminan atas Perjanjian Kredit antara PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk selaku Kreditur (*in casu* Tergugat II) dengan PT Arya Rama Sentosa selaku Debitur.
- 3. Bahwa dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat dalam gugatannya yang khususnya ditujukan kepada Tergugat III adalah sebagai berikut:
 - a. Agar diperintahkan untuk menunda pelaksanaan lelang objek sengketa perkara *a quo* karena objek sengketa adalah milik Para Penggugat (petitum angka 11) dan dihukum untuk membayar ganti rugi materiil uang sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) apabila perintah untuk menunda pelaksanaan lelang tidak dilaksanakan (petitum angka 12);
 - b. Agar diperintahkan untuk tidak melakukan pengosongan atau tindakan apapun atas objek jaminan (petitum angka 13);
 - c. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek jaminan perkara *a quo* (petitum angka 14);
 - d. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*).
- 4. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**) dilaksanakan oleh Tergugat III berdasarkan permohonan dari PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk dengan status lelang **tidak laku karena Tidak Ada Penawaran (TAP)**;
 - I. **DALAM PROVISI**
 - 1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas petitum Para Penggugat dalam provisi yang memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memerintahkan kepada Tergugat III untuk menunda pelaksanaan lelang atas objek jaminan fasilitas *Wa'd Al-Murabahah* hingga putusan dalam perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;



2. Bahwa lelang terhadap objek perkara *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 20 Juni 2023 yang dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 909/37/2023 tanggal 20 Juni 2023 sesuai dengan ketentuan PMK Lelang yang berlaku;
3. Bahwa selain itu, permohonan provisi Para Penggugat pada faktanya telah memasuki pokok perkara, sehingga sudah sepantasnya ditolak. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi sebagai berikut:
 - a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 279 K/Sip/1976
“Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak.”
 - b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973
“Sesuai Pasal 180 HIR tentang tuntutan provisional (*Provisioneelleis*), yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh tindakan sementara bukan mengenai materi pokok perkara sengketa (atau *bodemgeschil*) yang justru akan ditentukan dalam putusan akhir, **maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.**”

II. DALAM EKSEPSI

Eksepsi *Error in Persona*

1. Bahwa sesuai dalil gugatan Para Penggugat pada angka 3 s.d. 5, diketahui bahwa PT Arya Rama Sentosa *in casu* Tergugat I melakukan peminjaman terhadap objek perkara *a quo* milik Para Penggugat guna dijadikan jaminan fasilitas *Wa'd Al-Murabahah* pada Tergugat II, dengan janji bahwa Tergugat I akan mengembalikan objek perkara *a quo* setelah berakhirnya fasilitas tersebut dari Tergugat II;
2. Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat tersebut, diketahui bahwa pokok permasalahan *a quo* diawali dari kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Oleh karenanya, secara substansi berlaku ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1340 KUHPerduta antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
3. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1340 KUHPerduta, diketahui ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1340 KUHPerduta

“(1) Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Halaman 33 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



(2) Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga...”;

4. Bahwa dengan demikian, perkara *a quo* yang berawal dan ditimbulkan dari perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat I hanya dapat membawa akibat untuk Para Penggugat dan Tergugat I;

5. Bahwa Tergugat III dalam perkara *a quo* bukan merupakan pihak yang terikat pada perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I, **sehingga perjanjian tersebut tidak berlaku untuk Tergugat III;**

6. Bahwa dengan demikian, jelas gugatan Para Penggugat kepada Tergugat III adalah salah alamat yang menjadikan gugatan *a quo* cacat hukum, sehingga sesuai dengan Yurisprudensi berikut:

a. **Yurisprudensi/ Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958** yang menyatakan bahwa, **“Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.”**

b. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dijelaskan bahwa *“suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan orang lain sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”*;

1. Bahwa selain itu, dapat pula Tergugat III sampaikan, terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor 418/SAM-SRT/III/2023 tanggal 21 Maret 2023 dari PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. selaku Kreditur;

2. Bahwa Surat Permohonan tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor 423/SAM-SRT/III/2023 tanggal 21 Maret 2023 dari PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Dimana angka 3 s.d. 5 Surat Pernyataan tersebut berbunyi:

3. *Sehubungan dengan penjualan melalui lelang atas agunan/jaminan butir 2 di atas, dengan ini BANK selaku Kreditor menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu BANK akan bertanggungjawab dan BANK membebaskan Pejabat/Pegawai KPKNL yang berwenang dan pemenang lelang baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul baik perdata maupun pidana sebagai akibat pelelangan obyek Hak Tanggungan tersebut;*



4. Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan atas obyek lelang yang dimaksud tidak terdapat gugatan dari pihak lain/tidak dalam sengketa;
 5. Pemohon Lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;"
3. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l PMK Lelang yang menyebutkan bahwa:

Pasal 13

- (1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

- k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan
 - l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Para Penggugat yang melibatkan KPKNL Semarang sebagai pihak Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk mengabulkan eksepsi *error in persona* dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang tidak terkait dengan tugas dan wewenang Tergugat III;



A. Akar Permasalahan Perkara a quo adalah Wanprestasinya Tergugat I atas Akad Pembiayaan

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para Penggugat, hal yang penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan data dan dokumen pendukung pelaksanaan lelang, maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II.
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Fasilitas Wa'd Al Murabahah No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 4 Maret 2011 adalah Debitur PT Arya Rama Sentosa/Tergugat I dan Tergugat II/Kreditur, dengan menyerahkan barang jaminan berupa objek sengketa a.n. Para Penggugat, sebagaimana diketahui dan diakui oleh Para Penggugat pada posita angka 3 gugatannya.
3. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdara).
4. Bahwa menurut Profesor R. Soebekti yang merupakan ahli hukum perdata berpendapat: ***“wanprestasi artinya apabila si berutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Selanjutnya tidak dipenuhinya prestasi terdapat dua kemungkinan yaitu kesalahan debitur yang dapat berupa suatu kesengajaan atau kelalaian dan karena suatu keadaan memaksa.”***
5. Bahwa penetapan wanprestasi dari debitur atau pihak yang berutang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, yang berbunyi: ***“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan.”***
6. Bahwa faktanya, Tergugat I telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat II sebagaimana dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan (SP) I No. 1957/SAM-SRT/IX/2022 tanggal 26 September 2022, SP II No. 2016/SAM-SRT/X/2022 tanggal 4 Oktober 2022, serta SP III No. 2083/SAM-SRT/X/2022 tanggal 11 Oktober 2022 dari Tergugat II/Kreditur. Oleh karena itu, Tergugat II selaku Kreditur pemegang hak

Halaman 36 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



tanggungan berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab Tergugat I, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan, *“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”*.

7. Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 6 UU HT, yang menjelaskan sebagai berikut: *“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”*.
8. Bahwa ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut dipertegas di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan yang menyatakan, *“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”*.
9. Bahwa selain itu, terkait dengan kekuatan eksekutorial sendiri Hak Tanggungan telah diuraikan dalam ketentuan Pasal 14 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UU HT yang menyatakan:
 - 1) *“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*
 - 2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”*
 - 3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan*



berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”

10. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikan sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit *a quo*;
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Para Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

B. Uraian Fakta Hukum atas Objek Sengketa

1. Bahwa objek sengketa perkara *a quo* berupa:
 - Tanah dan bangunan sesuai SHM No. 1186 seluas 184 m² a.n. Oh Loen Kiauw, terletak di Kel. Temanggung II, Kec. Temanggung, Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah, setempat dikenal dengan Jl. MT. Haryono No. 52 D RT 003/004;
 - Tanah dan bangunan sesuai SHM No. 1188 seluas 189 m² a.n. Oh Heng Kiauw disebut juga Hinggawati, terletak di Kel. Temanggung II, Kec. Temanggung, Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah, setempat dikenal dengan Jl. MT. Haryono No. 52 B RT 003/004.merupakan barang jaminan Akad Pembiayaan antara PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk selaku Kreditur (*in casu* Tergugat II) dengan PT Arya Rama Sentosa selaku Debitur;
2. Bahwa sesuai dalil gugatan Para Penggugat pada angka 3 s.d. 5, PT Arya Rama Sentosa *in casu* Tergugat I melakukan peminjaman terhadap objek perkara *a quo* milik Para Penggugat guna dijadikan jaminan Akad Pembiayaan pada Tergugat II;
3. Bahwa objek jaminan tersebut kemudian dilakukan pengikatan hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 767/2011 tanggal 5 Mei 2011, No. 768/2011 tanggal 5 Mei 2011, No. 982/2011 tanggal 5 Mei 2011, No. 983/2011 tanggal 5 Mei 2011,

Halaman 38 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 00141/2012 tanggal 12 Mei 2012 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 103/2011 tanggal 19 April 2011, No. 06 tanggal 21 April 2011, No. 05 tanggal 21 April 2011, No. 24/2012 tanggal 22 Pebruari 2012;

4. Bahwa dengan adanya pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak yang mengadakan perjanjian tunduk pada ketentuan UU HT yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya;
5. Bahwa oleh karena Tergugat I telah *wanprestasi* atas Akad Pembiayaan dimaksud, maka Tergugat II selaku Kreditur pemegang hak tanggungan berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab Tergugat I, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU HT;

C. Kedudukan KPKNL Sebagai Perantara

1. Bahwa perlu diketahui, secara umum peran KPKNL dalam proses lelang eksekusi Hak tanggungan antara lain sebagai pengawas agar barang lelang tidak diselewengkan, sebagai instansi penyeleksi peserta lelang hak tanggungan, menjaga stabilitas pelaksanaan lelang Hak tanggungan, dan **sebagai perantara** antara pembeli dan penjual barang lelang;
2. Bahwa Tergugat III adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satu tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan;
3. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang No. 418/SAM-SRT/III/2023 tanggal 21 Maret 2023 dari PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. selaku Kreditur;
4. Bahwa dengan demikian, tindakan Para Penggugat yang melibatkan KPKNL Semarang sebagai pihak Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;

Halaman 39 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



D. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan a quo Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang objek sengketa;
2. Bahwa perlu Tergugat III tegaskan bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* dilaksanakan oleh Tergugat II berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Lelang. Dimana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku;
3. Bahwa pelelangan terhadap objek sengketa perkara *a quo* adalah akibat dari tindakan *wanprestasi* atau cedera janjinya Tergugat I selaku Debitur atas fasilitas *Wa'd Al-Murabahah* dengan Tergugat II selaku Kreditur, sebagaimana termuat dalam SP I No. 1957/SAM-SRT/IX/2022 tanggal 26 September 2022, SP II No. 2016/SAM-SRT/X/2022 tanggal 4 Oktober 2022, dan SP III No. 2083/SAM-SRT/X/2022 tanggal 11 Oktober 2022;
4. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat III diawali dengan permohonan dari Tergugat II selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 418/SAM-SRT/III/2023 tanggal 21 Maret 2023.
5. Bahwa surat permohonan lelang tersebut disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:
 - Akad Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah;
 - Surat Peringatan I, II dan III;
 - SHM No. 1186 atas nama Oh Loen Kiauw dan SHM No. 1188 atas nama Oh Heng Kiauw;
 - SHT dan APHT;
 - Surat Penetapan Harga Limit Lelang;
 - Surat Pernyataan Tergugat II;
 - Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat II kepada Tergugat I selaku Debitur;

Halaman 40 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pengumuman lelang melalui Selebaran tanggal 22 Mei 2023 sebagai pengumuman lelang pertama dan Pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian Tribun Jateng tanggal 6 Juni 2023 sebagai pengumuman lelang kedua.
- 6.—Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Tergugat III melakukan pemeriksaan dan berdasarkan hasil pemeriksaan diketahui **dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**. Oleh karena itu, **berdasarkan ketentuan Pasal 11 PMK Petunjuk Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang**, dan menindaklanjuti dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-3556/KNL.0901/2023 tanggal 11 Mei 2023 yang ditujukan kepada Tergugat II;
- 7.—Bahwa dalam pelaksanaan lelang objek sengketa perkara *a quo*, **tidak ada yang melakukan penawaran sehingga tidak laku terjual** sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 909/37/2023 tanggal 20 Juni 2023 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum. Dengan demikian, belum ada peralihan apapun dan Para Penggugat masih memiliki kesempatan untuk tetap mempertahankan hartanya dengan meminta Tergugat I selaku Debitur untuk melunasi utangnya kepada Tergugat II selaku Kreditur;
- 8.—Bahwa berkaitan dengan lelang, sesuai ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, diatur bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan;
- 9. Bahwa dengan demikian, karena pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* adalah sah dan berdasarkan hukum, maka **Risalah Lelang Nomor 909/37/2023** tanggal 20 Juni 2023 tetap **sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**;
- ~~10.—~~Bahwa berdasarkan uraian di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil Para Penggugat yang meminta menunda pelaksanaan lelang sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Halaman 41 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



E. TANGGAPAN ATAS DALIL-DALIL PARA PENGGUGAT

1. Tergugat III Menolak dengan Tegas Dalil Para Penggugat yang Meminta Tergugat III untuk Menunda Pelaksanaan Lelang atas Objek Sengketa dan Menuntut Ganti Rugi apabila Permintaan Para Penggugat Tidak Dilaksanakan

a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil posita angka 16 s.d. 17 dan petitum angka 11 yang memerintahkan Tergugat III untuk menunda pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara *a quo* karena objek sengketa adalah milik Para Penggugat, dengan alasan sebagai berikut:

1) Berdasarkan ketentuan **Pasal 11 PMK Lelang** yang mengatur:

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”;

2) Permohonan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU HT terhadap objek jaminan kredit Debitur atas nama PT Arya Rama Sentosa dari pemohon lelang PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. secara yuridis telah memenuhi unsur legalitas formal subjek dan objek lelang, oleh karenanya KPKNL Semarang tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut dan kemudian telah ditetapkan pelaksanaan lelangnya pada tanggal 20 Juni 2023.

3) Selain itu, berdasarkan ketentuan **Pasal 27 PMK Lelang** yang mengatur:

“Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 UU HT tidak dapat dilaksanakan;”

Faktanya, Para Penggugat adalah pemilik jaminan objek yang dilelang, sehingga adanya gugatan Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan untuk dapat dibatalkannya rencana pelaksanaan lelang;

4) Selanjutnya, sesuai **Pasal 36 PMK Lelang**, pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang hanya dapat dilakukan atas permintaan penjual, berdasarkan Penetapan atau Putusan dari

Halaman 42 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



lembaga peradilan, atau hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan, sampai saat dilaksanakannya lelang tanggal 20 Juni 2023, tidak terdapat permintaan pembatalan dari Tergugat II selaku Penjual, tidak terdapat perintah pengadilan untuk membatalkan pelaksanaan lelang serta tidak terdapat hal-hal yang membuat pelaksanaan lelang tidak dapat dilaksanakan, sebagaimana diatur dalam PMK Lelang;

- b. Bahwa dengan demikian, Tergugat III tidak boleh menolak pelaksanaan lelang tanpa terpenuhinya syarat yang diatur dalam PMK Lelang. Apabila Tergugat III menolak pelaksanaan lelang, maka perbuatan Tergugat dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
- c. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita gugatan angka 17 dan petitum gugatan angka 12 yang meminta Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV melakukan pembayaran ganti kerugian materiil sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum;
- d. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983);
- e. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Para Penggugat haruslah ditolak karena tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi sebagai berikut:
 - 1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:
Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Para Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.
 - 2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Halaman 43 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh para penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh para penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

f. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

2. Tergugat III Menolak dengan tegas dalil Para Penggugat terkait Pengosongan objek sengketa Perkara *a quo*,

a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita angka 18 dan petitum angka 13 yang memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan pengosongan atau tindakan apapun atas objek sengketa.

b. Bahwa perlu Tergugat III tegaskan, bahwa Tergugat III tidak memiliki kewenangan dan kaitan apapun terkait pengosongan objek sengketa. Karena pengosongan objek sengketa merupakan ranah Pengadilan atas permintaan pembeli lelang (apabila lelang laku terjual). Faktanya, lelang eksekusi *a quo* tidak ada penawaran sehingga tidak laku terjual.

c. Bahwa dengan demikian, petitum Para Penggugat terkait permintaan untuk tidak melakukan pengosongan atau tindakan apapun terkait objek sengketa jelas sangat keliru dan tidak berdasar hukum.

3. Bantahan atas Dalil Para Penggugat terkait Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Objek Sengketa

a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil pada posita angka 19 dan petitum angka 14 yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa.

b. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan Para Penggugat haruslah ditolak, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 berbunyi sebagai berikut:

Halaman 44 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



"Barang yang sudah dijadikan jaminan utang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan/conservatoir beslag.

- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, kiranya dapat dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat atas objek lelang dalam perkara *a quo*.

4. Bantahan atas Dalil Para Penggugat Terkait Permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad)

- a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil pada petitum angka 18 yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi.
- b. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
- 1) gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - 2) gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - 3) gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau... dst;
 - 4) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
 - 5) dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 RV;
 - 6) gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
 - 7) pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
- c. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

Halaman 45 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



- d. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar boj voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
- e. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka permohonan *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Para Penggugat sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

F. SIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat II berikan kesimpulan sebagai berikut:

- 1.—Dalil Para Penggugat yang meminta Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah) apabila tidak menunda pelaksanaan lelang adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena sesuai ketentuan dalam PMK Lelang, Tergugat III tidak boleh menolak untuk melaksanakan lelang yang dokumen persyaratannya telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, oleh karenanya apabila Tergugat III menolak permohonan lelang, maka Tergugat III dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Tergugat III tidak memiliki kewenangan dan kaitan apapun terkait pengosongan objek sengketa. Karena pengosongan objek sengketa merupakan ranah Pengadilan atas permintaan pembeli lelang. Oleh karenanya, petitum Para Penggugat yang meminta agar Tergugat III tidak melakukan pengosongan objek sengketa, jelas merupakan dalil yang tidak berdasar hukum.
3. Tuntutan Para Penggugat mengenai permohonan peletakan sita jaminan atas objek lelang dalam perkara *a quo* sudah sepatutnya ditolak, karena tidak sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985.

Halaman 46 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



4. Tuntutan Para Penggugat mengenai putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001.

Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui Jawaban Tergugat III tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM PROVISI

Menolak permohonan provisi Para Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang No. 909/37/2023 tanggal 20 Juni 2023 adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II tersebut Penggugat telah mengajukan tanggapan sebagaimana dalam Repliknya tertanggal 3 Oktober 2023, selanjutnya Tergugat II telah pula mengajukan Duplik tertanggal 10 Oktober 2023 sedangkan terhadap Jawaban Tergugat III, Penggugat tidak mengajukan Replik sehingga Tergugat III juga tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan eksepsi sehubungan dengan kewenangan absolut Tergugat II telah mengajukan bukti surat awal sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 767/2011 berikut lampiran berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 102/2011 tanggal 19 April 2011, selanjutnya diberi tanda TII-1;



2. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 768/2011 berikut lampiran berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 103/2011 tanggal 19 April 2011, selanjutnya diberi tanda TII-2;

Menimbang, bahwa Para Penggugat juga telah mengajukan bukti surat awal sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) atas nama Penggugat I (HINGGAWATI disebut juga OH HENG KIAUW) yang terletak di Kelurahan Temanggung II Kecamatan Temanggung Kabupaten Temanggung Propinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tanda P-1;

Menimbang bahwa atas eksepsi kewenangan absolut dari Tergugat II tersebut maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi dari Tergugat II tersebut diatas;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan persidangan perkara ini;
4. Menanggung biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dinasegel sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara aquo sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw) yang terletak di Kelurahan Temanggung II Kecamatan Temanggung Kabupaten Temanggung Propinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Tanda Terima Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw) dari Hinggawati kepada PT. Arya Rama Sentosa, tertanggal 2 Februari 2011, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw) yang terletak di Kelurahan Temanggung II Kecamatan Temanggung Kabupaten Temanggung Propinsi Jawa Tengah, selanjutnya diberi tanda P-3;



4. Fotokopi sesuai asli Surat Tanda Terima Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw) dari Oh Loen Kiaw kepada PT. Arya Rama Sentosa, tertanggal 2 Februari 2011, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Persetujuan No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 14 Maret 2011 bertepatan dengan tanggal 29 Rabi'ul Awwal 1432 H, perihal: Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT.Arya Rama Sentosa dari Bank Muamalat Indonesia Tbk (Tergugat II) kepada PT.Arya Rama Sentosa (Tergugat I), selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dinasegel sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara aquo sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Akta Wa'D Pembiayaan Murabahah Nomor : 27, Tgl. : 15 Maret 2011, dibuat dihadapan Widyadhari, SH., MKn. Notaris di Kota Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 767/2011 ("SHT No. 767") berikut lampiran berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 102/2011 tanggal 19 April 2011 ("APHT No. 102"), selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 768/2011 ("SHT No. 768") berikut lampiran berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 103/2011 tanggal 19 April 2011 ("APHT No. 103"), selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik No. 1186/Kelurahan Temanggung II tercatat atas nama Oh Loen Kiauw, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik No. 1188/Kelurahan Temanggung II tercatat atas nama Oh Heng Kiauw, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I, No. 1957/SAM-SRT/IX/2022, tanggal 26 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II, No. 2016/SAM-SRT/X/2022, tanggal 04 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III, No. 2083/SAM-SRT/X/2022, tanggal 11 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-8;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinasegel sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara aquo sebagai berikut:

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor : 185, Tgl. : 29 Desember 2015, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan No. 423/SAM-SRT/III/2023, tanggal 21 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Surat Peringatan I, No. 1957/SAM-SRT/IX/2022, tanggal 26 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi Surat Peringatan II, No. 2016/SAM-SRT/X/2022, tanggal 04 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.III-4;
5. Fotokopi Surat Peringatan III, No. 2083/SAM-SRT/X/2022, tanggal 11 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T.III-5;
6. Fotokopi Surat No. 418/SAM-SRT/III/2023, tanggal 21 Maret 2023, hal permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda T.III-6;
7. Fotokopi Surat No. 421/SAM-SRT/III/2023, tanggal 21 Maret 2023, perihal Harga Nilai Limit Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda T.III-7;
8. Fotokopi Surat Kepala KPKNL Semarang No. S-3556/KNL.0901/2023, tanggal 11 Mei 2023, hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, selanjutnya diberi tanda T.III-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 46683/2023, selanjutnya diberi tanda T.III-9;
10. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 22 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-10;
11. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua melalui Harian Tribun Jateng tanggal 6 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-11;
12. Fotokopi Surat No. 759/SAM-SRT/V/2023 tanggal 30 Mei 2023, perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi, selanjutnya diberi tanda T.III-12;
13. Fotokopi Risalah Lelang No. 909/37/2023 tanggal 20 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T.III-13;
14. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.III-14;

Menimbang, bahwa baik Penggugat, Tergugat II maupun Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan

Halaman 50 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah :

1. Menyatakan bahwa Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw) adalah pemilik yang sah dan berdasarkan hukum atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Rumah/bangunan Roben Julianto

Barat : Gang buntu

Selatan : Jalan MT. Hariyono

Timur : Rumah/bangunan Oh Loen Kiauw, dan

Penggugat II (Oh Loen Kiauw) adalah pemilik yang sah dan berdasarkan hukum atas tanah berikut bangunan yang ada diatasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw), dengan batas-batas :

Utara : Jalan Kampung

Barat : Gang buntu

Selatan : Rumah/bangunan Roben Julianto

Timur : Hak Yasan

2. Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat I sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 vide bukti P-1, dan tanah dan bangunan milik Penggugat II sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 vide bukti P-2 yang dipinjamkan kepada Tergugat I pada tanggal 2 Februari 2011 dan kemudian atas permohonan Tergugat I maka Tergugat II memberikan Fasilitas Wa'd Al-Murabahah sesuai Surat Persetujuan No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 4 Maret 2011 bertepatan dengan tanggal 29

Halaman 51 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



Rabi'ul Awwal 1432 H, perihal : Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama Tergugat I PT Arya Rama Sentosa dan Tergugat I berjanji akan mengembalikan tanah dan bangunan sesuai sertifikat vide bukti P-1 dan vide bukti P-2 tersebut kepada Penggugat I dan Penggugat II pada tanggal sesuai jatuh tempo fasilitas Wa'd Al-Murabahah tanggal 4 Maret 2013 akan tetapi Tergugat I tidak juga mengembalikan tanah dan bangunan milik Para Penggugat, bahkan terus memperpanjang Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah tersebut sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang belum mengembalikannya tanah dan bangunan serta sertifikat aslinya kepada Para Penggugat dengan alasan masih menjadi jaminan pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa kepada Tergugat II padahal tidak pernah ada peralihan hak dalam bentuk apapun dari Para Penggugat kepada Tergugat I dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Penggugat karena melanggar ketentuan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah memberikan jawaban yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena proses penjaminan atas objek perkara dilakukan sesuai dan menurut tata cara yang ditentukan undang-undang dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil posita dan petitum Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Akta Wa'D No. 27 Tergugat II selaku kreditur telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Tergugat I selaku debitur, dan untuk menjamin seluruh Kewajiban Tergugat I hingga lunas, tertib setiap jumlah uang yang terutang dan wajib dibayar oleh Tergugat I terhadap Tergugat II, maka Tergugat I atas persetujuan dan kehendak Para Penggugat secara sukarela telah menjaminkan sertifikat-sertifikat miliknya untuk menjamin sejumlah hutang Tergugat I kepada Tergugat II yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1186/Kel. Temanggung II dan Sertipikat Hak Milik No. 1188/Kel. Temanggung II atas nama Para Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam Akta Wa'D No. 27 jo APHT No. 102" dan APHT No. 103 sesuai Pasal 13 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah "UUHT" Maka terhadap APHT No. 102" dan APHT No. 103 tersebut

Halaman 52 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



telah dilakukan pendaftaran oleh PPAT Elly Dradjati Moelyono pada Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, dan kemudian pada tanggal 05 Mei 2011 Kantor Pertanahan Temanggung telah menerbitkan masing-masing SHT No. 767 terhadap SHM No. 1186/Kel. Temanggung II dan SHT No. 768 terhadap SHM No. 1188/Kel. Temanggung II;

2. Bahwa dengan terbitnya SHT No. 767 dan SHT No. 767 karenanya kedua jaminan tersebut sah sebagai jaminan, dan oleh sebab itu maka Tergugat II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak dan berwenang melaksanakan segala hak-haknya yang timbul berdasarkan SHT No. 767 dan SHT No. 767 tersebut termasuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan apabila Debitur (ic. Tergugat I) melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi). Selaku debitur Tergugat I telah mengalami gagal bayar (kredit macet) atas fasilitas yang telah diterimanya dari Tergugat II, karenanya terhadap fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat I tersebut telah mengalami Restrukturisasi yang salah satunya adalah melakukan Reschedule atau perpanjangan jangka waktu pembayaran kewajiban Tergugat I kepada Tergugat II dan karenanya selama hutang belum hapus maka selama itu pula Hak Tanggungan yang melekat terhadap obyek Hak Tanggungan dan pengaturannya jelas didalam APHT No. 102" dan APHT No. 103 dan tidak ada peralihan hak atas tanah objek perkara karena sampai sekarang Sertipikat Hak Milik No. 1186/Kel. Temanggung II dan Sertipikat Hak Milik No. 1188/Kel. Temanggung II masing-masing tercatat atas nama Para Penggugat sehingga perbuatan Tergugat II sudah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dapat Tergugat III tegaskan, objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah:
 - Tanah dan bangunan sesuai SHM No. 1186 seluas 184 m² a.n. Oh Loen Kiauw, terletak di Kel. Temanggung II, Kec. Temanggung, Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah, setempat dikenal dengan Jl. MT. Haryono No. 52 D RT 003/004 serta Tanah dan bangunan sesuai SHM No. 1188 seluas 189 m² a.n. Oh Heng Kiauw disebut juga Hinggawati, terletak di Kel. Temanggung II, Kec. Temanggung, Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah, setempat dikenal dengan Jl. MT.

Halaman 53 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Haryono No. 52 B RT 003/004 yang menjadi jaminan atas Perjanjian Kredit antara PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk selaku Kreditur (*in casu* Tergugat II) dengan PT Arya Rama Sentosa selaku Debitur;

2. Bahwa dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat dalam gugatannya yang khususnya ditujukan kepada Tergugat III adalah sebagai berikut:

Agar diperintahkan untuk menunda pelaksanaan lelang objek sengketa perkara *a quo* karena objek sengketa adalah milik Para Penggugat (petitum angka 11) dan dihukum untuk membayar ganti rugi materiil uang sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) apabila perintah untuk menunda pelaksanaan lelang tidak dilaksanakan (petitum angka 12) Tergugat III Menolak dengan Tegas Dalil Para Penggugat yang Meminta Tergugat III untuk Menunda Pelaksanaan Lelang atas Objek Sengketa dan Menuntut Ganti Rugi apabila Permintaan Para Penggugat Tidak dapat dilaksanakan karena berdasarkan ketentuan **Pasal 11 PMK** Lelang yang mengatur:

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”;

Permohonan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU HT terhadap objek jaminan kredit Debitur atas nama PT Arya Rama Sentosa dari pemohon lelang PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. secara yuridis telah memenuhi unsur legalitas formal subjek dan objek lelang, oleh karenanya KPKNL Semarang tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut dan kemudian telah ditetapkan pelaksanaan lelangnya pada tanggal 20 Juni 2023 sehingga perbuatan Tergugat melakukan lelang terhadap objek sengketa perkara *aquo* sudah berdasarkan hukum. Tergugat III tegaskan bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* dilaksanakan oleh Tergugat II berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Lelang. Dimana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku;

Halaman 54 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab antara Para pihak berperkara maka permasalahan yang harus dibuktikan dalam perkara a quo adalah: Apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 atas nama Penggugat I Oh Heng Kiauw atau disebut juga Hinggawati dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 atas nama Penggugat II Oh Loen Kiauw yang telah dipinjam Tergugat I untuk dijaminkan kepada Tergugat II PT Bank Muamalat Indonesia Tbk adalah merupakan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan tersebut, karena dalam gugatan Para Penggugat terdapat tuntutan provisi maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang Provisi sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Para Penggugat bersamaan dengan gugatannya guna menghindari kerugian yang jauh lebih besar lagi yang diderita Penggugat I dan Penggugat II mohon agar Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV diperintahkan untuk menunda pelaksanaan lelang atas objek jaminan Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa sesuai Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 4 Maret 2011 bertepatan dengan tanggal 29 Rabi'ul Awwal 1432 H dan seluruh pemberian fasilitas perpanjangannya, berupa tanah dan bangunan Hak Milik Penggugat I sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2, dan tanah dan bangunan Hak Milik Penggugat II sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 yang dipinjamkan kepada Tergugat I pada tanggal 2 Februari 2011 hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan permohonan Provisional adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan Tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan dan Tindakan yang dimohonkan tidak mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah membaca permohonan provisi yang diajukan Para Penggugat Majelis Hakim berkesimpulan permohonan untuk menunda pelaksanaan lelang atas objek jaminan Pemberian Fasilitas

Halaman 55 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa sesuai Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa berupa tanah dan bangunan Hak Milik Penggugat I sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2, dan tanah dan bangunan Hak Milik Penggugat II sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 adalah sama dengan materi pokok gugatan Para Penggugat sehingga akan ditentukan dalam putusan akhir sebagaimana ketentuan Pasal 180 HIR tentang tuntutan provisional (*Provisione eleeis*), dengan demikian maka Permohonan/ tuntutan Provisi Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa karena Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi prosesual tentang Eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat *Error in Persona* karena sesuai dalil gugatan Para Penggugat pada angka 3 s.d. 5, diketahui bahwa PT Arya Rama Sentosa *in casu* Tergugat I melakukan peminjaman terhadap objek perkara *a quo* milik Para Penggugat guna dijadikan jaminan fasilitas *Wa'd Al-Murabahah* pada Tergugat II, dengan janji bahwa Tergugat I akan mengembalikan objek perkara *a quo* setelah berakhirnya fasilitas tersebut dari Tergugat II berdasarkan dalil Para Penggugat tersebut, diketahui bahwa pokok permasalahan *a quo* diawali dari kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Oleh karenanya, secara substansi berlaku ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1340 KUHPerdara antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sedangkan Tergugat III tidak ada ikut sebagai pihak dalam perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atau dengan kata lain tidak memiliki hubungan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi Tergugat III tersebut Majelis Hakim berpendapat adalah hak Penggugat dalam menentukan siapa saja yang akan digugatnya sepanjang orang yang bersangkutan dinilai telah melanggar haknya, dan sehubungan dengan gugatan Para Penggugat dan jawaban Tergugat III dapat diketahui bahwa Penggugat menarik Tergugat III sebagai pihak adalah karena telah melakukan lelang terhadap objek sengketa yang merupakan tanah dan bangunan milik Penggugat I sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 vide bukti P-1, dan tanah dan bangunan milik Penggugat II sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 vide bukti P-2 yang

Halaman 56 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipinjamkan kepada Tergugat I pada tanggal 2 Februari 2011 sehingga gugatan penggugat tidaklah error in persona sehingga haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw), sebagaimana bukti surat P-1 yang sama dengan bukti Surat T II-5 dengan batas-batas :

Utara : Rumah/bangunan Roben Julianto
Barat : Gang buntu
Selatan : Jalan MT. Hariyono
Timur : Rumah/bangunan Oh Loen Kiauw, dan

Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Kelurahan Temanggung II, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw) sebagaimana bukti surat P-3 yang sama dengan bukti surat T II-4 dengan batas-batas :

Utara : Jalan Kampung
Barat : Gang buntu
Selatan : Rumah/bangunan Roben Julianto
Timur : Hak Yasan

Selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

Menimbang, bahwa karena sama-sama sudah diakui kebenaran sertifikat tanah objek sengketa tersebut diatas adalah atas nama Para Penggugat sehingga Majelis Hakim berkesimpulan persoalan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat bukanlah sengketa kepemilikan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat serta Jawaban Tergugat II dan Tergugat III maka yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah perbuatan Tergugat I yang meminjam objek sengketa dan telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 atas nama Penggugat I dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 atas nama Penggugat II atas Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama Tergugat I PT Arya Rama Sentosa sesuai Surat

Halaman 57 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT Arya Rama Sentosa No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 4 Maret 2011 bertepatan dengan tanggal 29 Rabi'ul Awwal 1432 H dan seluruh pemberian fasilitas perpanjangannya sedangkan dan Tergugat I tidak mengembalikan tanah dan bangunan beserta surat sertifikat asli objek sengketa kepada Para Penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum atau tidak selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur unsur-unsur Melakukan Perbuatan Melawan Hukum antara lain:

1. Ada perbuatan atau kealpaan;
2. Perbuatan terjadi karena kesalahan pelaku;
3. Perbuatan itu mendatangkan kerugian bagi orang lain;
4. Hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang diderita;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR karena Penggugat yang telah mendalilkan sesuatu maka Penggugatlah yang terlebih dahulu berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, namun berdasarkan persengketaan yang terjadi antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dapat dilakukan juga pembuktian secara berimbang antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 berupa Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw) yang terletak di Kelurahan Temanggung II Kecamatan Temanggung Kabupaten Temanggung Propinsi Jawa Tengah, bukti surat P-2 berupa Fotokopi sesuai asli Surat Tanda Terima Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw) dari Hinggawati kepada PT. Arya Rama Sentosa, tertanggal 2 Februari 2011 dan berdasarkan bukti surat tersebut Hartanto, S.E. selaku Direktur PT Arya Rama Sentosa (Tergugat I) telah menerima dari Penggugat I Hinggawati asli sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1188 seluas 189 M2 (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) atas nama Penggugat I (Hinggawati disebut juga Oh Heng Kiauw) untuk dipinjamkan kepada Tergugat I PT Arya Rama Sentosa sebagai persyaratan pinjaman pada Bank Muamalat atas nama Tergugat I PT Arya Rama Sentosa yang akan dikembalikan oleh

Halaman 58 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.

Disclaimer

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



Tergugat I PT Arya Rama Sentosa pada saat tanggal jatuh tempo pinjamannya, demikian juga bukti surat P-3 berupa Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw) yang terletak di Kelurahan Temanggung II Kecamatan Temanggung Kabupaten Temanggung Propinsi Jawa Tengah serta bukti P-4 berupa Surat Tanda Terima Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II (Oh Loen Kiauw) dari Oh Loen Kiauw kepada Tergugat I PT. Arya Rama Sentosa, tertanggal 2 Februari 2011 dan berdasarkan bukti surat tersebut Hartanto, S.E. selaku Direktur PT Arya Rama Sentosa (Tergugat I) telah menerima dari Penggugat II Oh Loen Kiauw asli sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1186 seluas 184 M2 (seratus delapan puluh empat meter persegi) atas nama Penggugat II Oh Loen Kiauw) untuk dipinjamkan kepada Tergugat I PT Arya Rama Sentosa sebagai persyaratan pinjaman pada Bank Muamalat atas nama Tergugat I PT Arya Rama Sentosa yang akan dikembalikan oleh Tergugat I PT Arya Rama Sentosa pada saat tanggal jatuh tempo pinjamannya;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 dan P-3 adalah merupakan fotokopi sertifikat dari tanah objek sengketa karena sertifikat yang aslinya berdasarkan bukti surat P-2 dan P-4 sudah diserahkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana bukti surat T.II-4 dan T.II-5 sebagai persyaratan pinjaman pada Bank Muamalat atas nama PT Arya Rama Sentosa yang akan dikembalikan oleh Tergugat IPT Arya Rama Sentosa pada saat jatuh tempo pinjamannya tersebut dan selanjutnya atas penyerahan sertifikat tersebut Para Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat I PT Arya Rama Sentosa berdasarkan bukti Surat P-5 berupa Surat Persetujuan No. 016/OL/Roxy/III/11 tanggal 14 Maret 2011 bertepatan dengan tanggal 29 Rabi'ul Awwal 1432 H, perihal: Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Wa'd Al-Murabahah atas nama PT.Arya Rama Sentosa dari Bank Muamalat Indonesia Tbk (Tergugat II) kepada PT.Arya Rama Sentosa (Tergugat I) dalam bentuk pinjaman sejumlah Rp 16.000.000.000,00 (enam belas milyar rupiah) dengan jangka waktu 18 (delapan belas bulan) termasuk kelonggaran tarik selama 6 (enam) bulan dengan menjaminkan diantaranya sertifikat sebagaimana bukti P-1 dan P-3 tersebut diatas telah sesuai dengan bukti surat T.II-1 asli Akta Wa'D Pembiayaan Murabahah Nomor : 27, Tgl. : 15 Maret 2011, dibuat dihadapan Widyadhari, SH., MKn. Notaris di Kota Jakarta Pusat;

Menimbang bahwa dengan diadakannya sertifikat Para Penggugat sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman dari Tergugat I PT.Arya Rama Sentosa

Halaman 59 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



kepada Tergugat II PT Bank Muamalat Indonesia Tbk tersebut Badan Pertanahan kabupaten Temanggung provinsi Jawa Tengah telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 767/2011 ("SHT No. 767") berikut lampiran berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 102/2011 tanggal 19 April 2011 ("APHT No. 102") sebagaimana bukti surat T.II-2 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 768/2011 ("SHT No. 768") berikut lampiran berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 103/2011 tanggal 19 April 2011 ("APHT No. 103"), sebagaimana bukti T.II-3;

Menimbang, bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak tanggungan atas sertifikat objek perkara tersebut maka Para Penggugat telah menyerahkan sertifikatnya untuk dijadikan jaminan atas pinjaman Tergugat I PT Arya Rama Sentosa kepada Tergugat II PT Bank Muamalat Indonesia Tbk dengan sendirinya Penggugat haruslah tunduk dan patuh dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana yang disampaikan dalam Penjelasannya pada angka 3 dimana sebagai lembaga jaminan yang kuat Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri yang salah satunya adalah memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan mudah serta pasti dalam eksekusinya jika debitur cidera janji. Karenanya dalam rangka menjamin kepastian hukum tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan dengan Irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, Hak Tergugat II selaku kreditur untuk melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan adalah hak yang dijamin pelaksanaannya oleh Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ;

Menimbang, bahwa tidak dikembalikannya sertifikat Para Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan Tergugat I belum melunasi pinjamannya sehingga Tergugat II telah mengeluarkan teguran Surat Peringatan I, No. 1957/SAM-SRT/IX/2022, tanggal 26 September 2022, sebagaimana bukti surat T.II-6, Surat Peringatan II, No. 2016/SAM-SRT/X/2022, tanggal 04 Oktober 2022, sebagaimana bukti surat T.II-7 dan Surat Peringatan III, No. 2083/SAM-SRT/X/2022, tanggal 11 Oktober 2022,

Halaman 60 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



sebagaimana bukti surat T.II-8 sehingga selanjutnya dengan tidak diindahkannya teguran-teguran tersebut cukup alasan Tergugat II untuk mengajukan lelang melalui Tergugat III karena sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Penunjukan Pelaksanaan Lelang ("PMK 213"), menegaskan yaitu :

Pasal 27 ayat (1)

"dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain Debitur/Pemilik Jaminan dan/atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan";

Pasal 27 ayat (2):

"pihak lain selain debitur/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

- a) Ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan Hak Tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;*
- b) Pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat Hak Tanggungan; atau*
- c) Pihak yang melakukan Perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan Hak Tanggungan;*

Menimbang, bahwa karena perkara a quo bukan diajukan oleh pihak lain, akan tetapi diajukan oleh Pemilik jaminan yaitu Para Penggugat sendiri dengan demikian bukanlah merupakan sengketa kepemilikan karena sudah jelas dan nyata bahwa Objek Perkara terdaftar atas nama Para Penggugat yang telah memberikan persetujuan Objek Perkara dijadikan jaminan secara Hak Tanggungan, oleh karena itu bukanlah termasuk dalam katagori sengketa kepemilikan yang dapat membatalkan sebagaimana sesuai Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) PMK 213 tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mengembalikan tanah dan bangunan beserta surat Sertifikat Asli tanah objek sengketa kepada Para Penggugat adalah karena belum dilunasinya pinjaman Tergugat I PT Arya Rama Sentosa kepada Tergugat II PT Bank Muamalat Indonesia Tbk dan tindakan hukum Para Tergugat tersebut sudah

Halaman 61 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang telah diuraikan diatas dengan demikian Para Penggugat berdasarkan alat bukti surat yang diajukannya tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan demikian Petitum pokok sebagaimana tercantum pada petitum angka 4 dan petitum angka 7 yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena Petitum gugatan Para Penggugat angka 4 dan angka 7 ditolak maka petitum yang lain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut lagi dan karenanya haruslah juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana amar putusan;

Memperhatikan ketentuan 1365 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah serta peraturan perundangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI :

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Penggugat I dan Penggugat II;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya;
- Menghukum Penggugat I dan Penggugat II membayar biaya perkara sejumlah Rp. 908.000 (sembilan ratus delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Selasa, tanggal 30 Januari 2024, oleh kami, FLOWERRY YULIDAS, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, DIAH TRI LESTARI, S.H., dan Dr. RIYA NOVITA S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 20 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu LENE, S.H., Panitera

Halaman 62 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Br.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

DAH TRI LESTARI, S.H

FLOWERRY YULIDAS, S.H., M.H.

Dr. RIYA NOVITA S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

LENE, S.H.

Perincian biaya :

PNBP Pendaftaran	: Rp. 30.000.00;
PNBP Pertama	: Rp. 70.000.00;
Proses Perkara	: Rp. 150.000.00;
Panggilan	: Rp. 581.000.00;
Biaya Penggandaan	: Rp. 57.000.00;
Redaksi	: Rp. 10.000.00;
Materai	: Rp. 10.000.00;
Jumlah	: Rp. 908.000.00; (Sembilan ratus delapan ribu rupiah)

Halaman 63 dari 64 Putusan Nomor 518/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.

Disclaimer

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

