



P U T U S A N

Nomor : 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkara a n t a r a

AGUS SALIM, Agama : Islam, Pekerjaan : Swasta, Alamat : Perum Villa Lontar Asri Kav C No. 10, Jl. Aselih Rt. 011, Rw 01, Cipadak, Jagakarsa, Jakarta Selatan Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **ROBI ANUGRAH MARPAUNG, S.H, M.H, ARIS FADILAH LUBIS, SH**, Advokat dari **RAM LAW OFFICE ROBI ANUGRAH MARPAUNG**, Advocate & Legal Consultant, beralamat di Jl. Ketapang No. 14 Jati Padang Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 09 September 2013 yang untuk selanjutnya disebut sebagai**PENGUGAT ;**

M E L A W A N

1 PT. PERMATA BANK Tbk, yang beralamat Jl. Jenderal Sudirman Kav.27, Jakarta 12920, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **Elihar Simaremare, SH., MH dan Nelson Hasibuan, SH** Advokat dari Kantor Hukum " Elihar, Nelson & Associates ", berkantor di Komp. Ruko Graha Mas Pemuda Blok AC No. 8 Lt. 2, Jalan Pemuda Kav. 60 Rawamangun Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Oktober 2013 yang untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT I;**

2 KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)

Jakarta V, beralamat di Jl Perapatan No. 10 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **Dr. Indra Surya, SH., LLM, Dr. Hana S.J Kartika, SH., LLM, Ferdinan Lengkong, SH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor **SKU-332/MK.1/2013** tanggal 7 November 2013 yang untuk selanjutnya disebut sebagai...**TERGUGAT II;**

Hal 1 dari 36 Hal Putusan No. 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 **TOH SUYANTO**, Jl. Danau Sunter Barat No. 15, RT.004. RW. 007, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Periuk, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Solahudin Pugung, S.H., Advokat/Penasehat Hukum dari Kantor Hukum Solahudin Pugung & Rekan beralamat di Jl Ir. H. Juanda No. 110 N. Ruko Depan Komplek Margahayu Bekasi Timur, Kota Bekasi. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 November 2013, yang untuk selanjutnya disebut sebagai :..... **TERGUGAT III** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ini yang berkaitan ;

Telah mendengarkan kedua belah pihak dipersidangan ;

Telah meneliti bukti-bukti dari para pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 12 September 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 September 2013 dengan Register Nomor : 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa pada tanggal 16 September 2009, Penggugat telah mendapat persetujuan permohonan kredit dari TERGUGAT I, dengan persetujuan Nomor.Ref.095/MGI/08611/09, sehubungan dengan permohonan pengajuan kredit (fasilitas) yang diberikan oleh TERGUGAT I dengan nilai sebesar Rp. 224.395.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), dengan jangka waktu 108 (Seratus delapan) Bulan;
- 2 Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT I telah sepakat untuk membuat perjanjian pemberian fasilitas perbankan dengan Nomor. KK/09/08611/N/RTL., tertanggal 30 September 2009, dimana PENGUGAT setuju menerima fasilitas permata kredit pemilikan rumah (selanjutnya disebut fasilitas) dari TERGUGAT I, dengan tujuan fasilitas adalah pembelian sebidang tanah dan Bangunan di VILLA LONTAR ASRI KAV. C No. 10 JALAN ASELIH RT/RW. 001/01,

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

KELURAHAN CIPEDAK, KECAMATAN JAGAKARSA, KOTA JAKARTA SELATAN;

- 3 Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah dan bangunan seluas 86 m2 yang terletak di VILLA LONTAR ASRI KAV. C No. 10 JALAN ASELIH RT/RW. 001/01, KELURAHAN CIPEDAK, KECAMATAN JAGAKARSA, KOTA JAKARTA SELATAN, berdasarkan SHM No. 2272/Cipedak an. AGUS SALIM, yang selanjutnya disebut sebagai tanah terperkara;
- 4 Bahwa terhitung pada bulan Oktober 2009 PENGGUGAT memenuhi kewajiban pembayaran pinjaman perbulannya sebesar Rp. 3.220.261 (Tiga Juta Dua Ratus Dua Puluh, Ribu Dua Ratus Enam Puluh Satu Rupiah);
- 5 Bahwa pada Bulan April sampai dengan Bulan Juli tahun 2011 PENGGUGAT mengalami kondisi ekonomi yang kurang baik dan mengakibatkan PENGGUGAT mengalami keterlambatan pembayaran kewajiban pembayaran pinjaman, dan terhitung bulan Agustus 2011, PENGGUGAT telah melunasi kewajiban dan selanjutnya berjalan sesuai dengan semestinya;
- 6 Bahwa pada Bulan Januari sampai dengan Bulan Mei tahun 2012 PENGGUGAT mengalami kondisi ekonomi yang kurang baik dan mengakibatkan PENGGUGAT mengalami keterlambatan pembayaran kewajiban pembayaran pinjaman, dan terhitung bulan Juni 2012, PENGGUGAT telah melunasi kewajiban dan selanjutnya berjalan sesuai dengan semestinya;
- 7 Bahwa pada Bulan Agustus sampai dengan bulan September Tahun 2012 PENGGUGAT mengalami kondisi ekonomi yang kurang baik dan mengakibatkan PENGGUGAT mengalami keterlambatan pembayaran kewajiban pembayaran pinjaman, dan terhitung bulan Oktober 2012, PENGGUGAT telah melunasi kewajiban dan selanjutnya berjalan sesuai dengan semestinya;
- 8 Bahwa pada bulan November 2012 PENGGUGAT kembali mengalami kondisi ekonomi yang kurang baik dan hal ini sudah disampaikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I secara langsung untuk menanggapi surat peringatan I tertanggal 07 November 2012, Surat Peringatan II tertanggal 1 Januari 2013, agar tetap PENGGUGAT diberi waktu untuk memenuhi kewajiban pembayaran pinjaman pokok beserta bunga akibat keterlambatan pembayaran kewajiban PENGGUGAT;
- 9 Bahwa pada tanggal 7 April 2013 PENGGUGAT telah mencoba membayar kewajiban pokok dan bunga atas dasar tunggakan pembayaran PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, akan tetapi TERGUGAT tidak menerima;

Hal 3 dari 36 Hal Putusan No. 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

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

- 10 Bahwa PENGGUGAT sebagai warga negara yang baik tetap memenuhi kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan terhitung dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2013;
- 11 Bahwa pada tanggal 2 September 2013 PENGGUGAT kedatangan TERGUGAT III dengan tujuan untuk menguasai tanah dan rumah milik PENGGUGAT dengan alasan sebagai pemilik tanah terperkara yang diperoleh dari pembelian lelang dan atas dasar kepemilikan hak atas tanah berdasarkan sertifikat hak milik No. 2272/ atas nama TERGUGAT III yang telah balik nama sebelumnya dari PENGGUGAT;
- 12 Bahwa kedatangan TERGUGAT III ke tempat tinggal PENGGUGAT yang saat ini dijadikan objek perkara bertujuan agar PENGGUGAT keluar dari tanah dan rumah terperkara dan atau apabila ingin tetap memiliki tanah terperkara, PENGGUGAT harus membayar TERGUGAT III, sebesar Rp. 550.000.000,- (Lima Ratus Lima Puluh Juta)
- 13 Bahwa pada tanggal 09 April 2013 TERGUGAT II telah melaksanakan acara lelang sebidang tanah dan rumah terperkara milik PENGGUGAT sebagaimana disebut dalam kutipan risalah lelang Nomor : 093/2013 tertanggal 23 Mei 2013 dan pemenang lelang disebutkan adalah TERGUGAT III,
- 14 Bahwa TERGUGAT II melaksanakan lelang atas tanah terperkara milik PENGGUGAT tanpa pemberitahuan dan atau persetujuan dari PENGGUGAT selaku pemilik tanah dan rumah terperkara;
- 15 Bahwa dari proses pelaksanaan lelang sampai telah terpilihnya pemenang lelang PENGGUGAT tidak diberitahu atas proses pelaksanaan lelang, siapa pemenang lelang, berapa harga lelang, dan berapa kelebihan yang dapat diterima PENGGUGAT, sampai dengan TERGUGAT III datang kerumah PENGGUGAT yang saat ini dijadikan tanah terperkara untuk mengambil alih dan atau meminta PENGGUGAT untuk keluar dari tanah dan rumah terperkara;
- 16 Bahwa setelah PENGGUGAT membaca berkas yang diberikan TERGUGAT III tentang proses lelang, dimana tercantum harga tanah dan rumah terperkara sebesar Rp. 256.530.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Enam Juta Lima Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah) adalah sangat tidak masuk akal dan diduga adanya permainan harga, dikarenakan harga putusan lelang, seharga pertama PENGGUGAT mendapatkan persetujuan permohonan kredit pada tahun 2009;
- 17 Bahwa berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dengan cara melakukan pengalihan hak atas

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

tanah terperkara tanpa pemberitahuan dan diduga ada permainan, sangatlah merugikan Hak Subjektif PENGGUGAT selaku PEMILIK tanah dan rumah Terperkara;

18 Bahwa kerugian PENGGUGAT atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dapat dirinci sebagai berikut :

1 Bahwa kerugian materiil yang diderita atas tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III terakumulasi keseluruhan sebesar Rp. 256.530.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Enam Juta Lima Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah);

2. Bahwa selain kerugian materiil, PENGGUGAT juga dirugikan secara in materiil atas tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dengan keseluruhan dihitung sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

19 Bahwa selanjutnya menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III secara bersama-sama dan atau secara tanggung renteng membayar kerugian yang diderita PENGGUGAT;

20 Bahwa selanjutnya menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III untuk membayar keseluruhan biaya persidangan yang harus dikeluarkan dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan diatas, maka dengan ini mohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengadili, memeriksa dan memutuskan perkara aquo, sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 3 Menyatakan bahwa sebidang tanah yang terletak di VILLA LONTAR ASRI KAV. C No. 10 JALAN ASELIH RT/RW. 001/01, KELURAHAN CIPEDAK, KECAMATAN JAGAKARSA, KOTA JAKARTA SELATAN, berdasarkan SHM No. 2272/Cipedak an. AGUS SALIM, adalah kepemilikan PENGGUGAT;
- 4 Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III untuk menjauhkan diri serta menghindarkan diri untuk melakukan aktivitas apapun diatas tanah terperkara;
- 5 Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, untuk mengganti kerugian materiil PENGGUGAT sebesar Rp. 256.530.000,- (Dua Ratus Lima

Hal 5 dari 36 Hal Putusan No. 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

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

Puluh Enam Juta Lima Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah dan kerugian in materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu. Milyar Rupiah);

6 Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat hadir kuasanya seperti tersebut diatas, untuk Tergugat I hadir kuasanya seperti tersebut diatas, untuk Tergugat II hadir kuasanya seperti tersebut diatas, sedangkan Tergugat III hadir kuasanya seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa memenuhi ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung No.1 tahun 2008, telah dilaksanakan Mediasi yang dipimpin oleh H. ARI JIWANTARA, SH., MHum Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, selaku Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Mediasi tertanggal 17 Desember 2013, ternyata bahwa Usaha Perdamaian melalui Proses Mediasi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara diteruskan dengan membacakan Surat gugatan Penggugat, yang isi serta maksudnya tetap dipertahankannya di persidangan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I**, telah mengajukan jawaban pada tanggal 7 Januari 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi.

- 1 Bahwa Tergugat I, menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui dalam Jawaban ini.
- 2 Gugatan Penggugat Obscur Libel (kabur).
Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas antara posita dan petitum, dimana gugatan dalam Perkara aquo adalah mengenai "Perbuatan melawan Hukum" akan tetapi Penggugat tidak secara jelas dan terang menyebutkan perbuatan hukum yang bagaimana telah dilakukan oleh para Tergugat masuk kategori "perbuatan melanggar hukum", yang mana sekonyong-konyong Penggugat pada butir 17 gugatan menyatakan "Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ... dst" pada

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)



hal Penggugat tidak jelas dan tidak secara terang menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh masing-masing Tergugat, oleh karena itu gugatan yang tidak secara jelas dan tidak secara terang menyebutkan pihak-pihak melakukan perbuatan melawan hukum, maka gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur atau gugatan yang obscur.

B. Dalam Pokok Perkara.

- 1 Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi, mohon telah termasuk dalam pokok perkara.
- 2 Bahwa benar sebagaimana dikemukakan Penggugat pada butir 1 dan butir 2 gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat telah menikmati fasilitas dari Tergugat I, berupa fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yaitu Pembelian sebidang tanah dan bangunan di Villa Lontar Asri Kav. C No. 10, Jalan Aselih Rt.001/Rw.01 Kelurahan Cipadak Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan dengan nilai sebesar Rp. 224.395.000,-(dua ratus dua puluh empat juta tiga ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah) dengan jangka waktu 108 (seratus delapan) bulan, sebagaimana dimuat dalam isi Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. KK/09/08611/N/RTL tertanggal 30 September 2009, serta syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan (General Terms and Condition on The Provision Of Banking Facility) No. SKU/09/08611/N/RTL tertanggal 30 September 2009.
- 3 Bahwa Tergugat I menolak Dalil Penggugat pada butir 3 gugatannya yang menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Villa Lontar Asri Kav. C No. 10, Jalan Aselih Rt.001/Rw.01 Kelurahan Cipadak Kecamatan Jagakarsa adalah milik Penggugat.

Bahwa meskipun sertifikat tanah tersebut atas nama Penggugat akan tetapi uang Pembeliannya menggunakan dana dari Tergugat I dengan cara kredit dimana kewajiban Penggugat kepada Tergugat I belum pernah melakukan pelunasan, sehingga Penggugat belum dapat dikatakan sebagai pemilik seutuhnya atas tanah dan bangunan yang dimaksudkan dalam perkara ini kecuali Penggugat telah melakukan pelunasan kreditnya kepada Tergugat I. Bahwa sebagai jaminan atas pinjaman Penggugat kepada Tergugat I adalah sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya seluas 86/60 M2, Sertifikat Hak Milik No.2272/Cipadak atas nama Agus Salim yang terletak di Villa Lontar Asri Kav. C No. 10, Jalan Aselih Rt.001/Rw.01 Kelurahan



Cipedak Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan yang mana jaminan tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan No. 4067/2009 tertanggal 5 Nopember 2009.

- 4 Bahwa Tergugat I, menolak dalil Penggugat pada butir 3, 4, 5, 6, 7 dan 8 gugatannya yang intinya menyatakan "Penggugat telah melunasi kewajiban dan berjalan dengan semestinya.

Bahwa telah terbukti jelas dan nyata dalil Penggugat tersebut sesungguhnya bohong belaka, seakan-akan Penggugat secara terang benderang mengakui telah melakukan pembayaran (cicilan kredit) sesuai dengan ketentuan yang telah dituangkan dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, (Perjanjian Kredit), dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan rajin dan patuh secara rutin membayar cicilannya tersebut adalah tidak benar, karena terbukti kreditnya macet sehingga dalil tersebut harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

- 5 Bahwa Tergugat I, menolak dalil Penggugat pada butir 9 gugatannya yang intinya menyatakan "pada tanggal 7 April 2013 Penggugat mencoba membayar kewajiban akan tetapi Tergugat tidak menerimanya".

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar serta mengada-ada, karena sebelum Tergugat I mengajukan lelang terhadap objek perkara ini, Tergugat I telah berulang kali mengingatkan agar Penggugat segera melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam Surat Peringatan Tergugat I kepada Penggugat yaitu : Surat Peringatan I tertanggal 17 Januari 2012, Surat Peringatan II tertanggal 31 Januari 2012 dan Surat Peringatan III (terakhir) tertanggal 14 Pebruari 2012, akan tetapi surat peringatan tersebut tidak pernah di indahkan oleh Penggugat, sehingga atas dasar tersebut dan agar kewajiban Penggugat kepada Tergugat I dapat terealisasi secepatnya, serta berdasarkan hak yang ada pada Tergugat I, serta berdasarkan undang-undang Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek jaminan yang telah dibebankan Hak Tanggungan melalui Tergugat II yang berwenang untuk itu.

Bahwa Total kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, pertanggal 22 Pebruari 2013 adalah sebesar Rp. 190.478.230,- (seratus Sembilan puluh juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh rupiah). Bahwa Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan :



Pasal 1 poin 1 menyatakan : Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-kreditor lain.

Pasal 6 yang menyatakan : Apabila Debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Tingkat Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

- 6 Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada butir 15, yang menyatakan Penggugat tidak pernah diberitahu atas proses pelaksanaan lelang.

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar sengaja dibuat-buat, karena Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek perkara sebagaimana Surat dari Tergugat I kepada Penggugat perihal Penjualan secara lelang terhadap jaminan atas nama Agus Salim tertanggal 13 Maret 2013.

Bahwa selain pemberitahuan lelang atas objek perkara disampaikan kepada Penggugat, juga dilakukan pengumuman melalui media masa Harian Terbit Edisi Kamis 28 Juni 2012 dan Harian Terbit Edisi 26 Maret 2013.

Bahwa selanjutnya Tergugat I telah menyampaikan kepada Penggugat bahwa objek perkara telah terjual, sebagaimana Surat dari Tergugat I kepada Penggugat perihal Pemberitahuan Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 29 April 2013.

Bahwa sisa hasil bersih lelang sebesar Rp. 26.126.906,- (dua puluh enam juta seratus dua puluh enam ribu Sembilan ratus enam rupiah) telah dikembalikan Tergugat I kepada Penggugat melalui setoran tunai ke rekening Penggugat.

- 7 Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada butir 17 gugatannya menyatakan "Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ... dst" pada hal Penggugat tidak jelas dan tidak secara terang menguraikan perbuatan melawan hukum yang bagaimana telah dilakukan oleh masing-masing Tergugat, oleh karena itu gugatan yang tidak secara jelas dan tidak secara terang menyebutkan peran pihak-pihak melakukan perbuatan melawan hukum, maka gugatan yang



demikian haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

- 8 Bahwa oleh karena Penggugat tidak secara jelas dan tidak secara terang menyebutkan perbuatan melawan hukum yang bagaimana telah dilakukan oleh para Tergugat dalam perkara ini, maka tidak ada kewajiban hukum dalam bentuk apapun yang dapat dibebankan kepada para Tergugat khususnya kepada Tergugat I, sehingga dalil-dalil Penggugat butir 17, 18, 19 pada posita gugatannya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan

I. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I.
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II**, telah mengajukan jawaban pada tanggal 7 Januari 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- 1 Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- 2 Eksepsi Persona Standi Non Yudicio
 - 3.1. Bahwa penyebutan persoon Tergugat II di dalam gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah VII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jakarta yang merupakan instansi atasan dari Penggugat. Oleh karena itu, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya.



- 3.2. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Reglement Ordonantie (RO) yang mewajibkan penyebutan instansi atasannya apabila gugatan tersebut diajukan kepada pemerintah, dalam perkara a quo seharusnya penyebutan persoon Tergugat II haruslah mengkaitkan dengan instansi atasannya, dalam hal ini Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah VII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jakarta c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V.
- 3.3. Bahwa selain itu sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) dan (2) RV (Reglement op de Rechtsvordering) serta yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, dinyatakan dengan tegas bahwa gugatan yang diajukan terhadap suatu instansi pemerintahan yang memiliki instansi atasan, maka gugatan dimaksud juga harus ditujukan kepada instansi yang secara hirarki berada di atasnya.
- 3.4. Bahwa dengan tidak disebutkannya atau dikaitkannya Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah VII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jakarta dalam gugatan Penggugat, maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V yang digugat sebagai Tergugat II oleh Penggugat dalam perkara a quo jelas-jelas menjadi tidak memenuhi kualitas sebagai pihak yang dapat digugat atau dituntut dalam perkara a quo. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
- 3 Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak
- 4.1. Bahwa substansi pokok dari gugatan Penggugat adalah sehubungan gugatan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan pelelangan Objek Sengketa yang diajukan Tergugat I sebagai eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat II.
- 4.2. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan berdasarkan Pasal 16 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 hal Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 93/2010) yang pada pokoknya menyatakan bahwa



“(2) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

(3) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.”

4.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat II atas pelelangan objek gugatan telah dialihkan kepada Penjual berdasarkan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK 93/2010 dimaksud.

Berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
- 2 Berkaitan dengan Gugatan Penggugat, Tergugat II dengan tegas menolak dalil/ alasan Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara mengalihkan hak atas Objek Gugatan tanpa pemberitahuan dan diduga ada permainan, yang merugikan hak subjektif Penggugat selaku pemilik Objek Gugatan.
- 3 Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II selalu tunduk pada ketentuan dan prinsip lelang berdasarkan peraturan perundangundangan. Berkenaan dengan hal tersebut, tidak ada satu dasar hukum dan fakta hukum apapun yang dapat dijadikan alasan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Gugatannya.
- 4 Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas aset berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2272/Cipedak seluas 86 M2 (delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Villa Lontar Asri Kav. C Nomor 10 Jalan Aselih RT/RW 001/01, Kelurahan Cipedak, Kecamatan



Jagakarsa, Jakarta Selatan yang terdaftar atas nama Toh Suyanto yang sebelumnya adalah atas nama Agus Salim.

- 5 Bahwa sebelum Tergugat II menjelaskan dasar hukum dalam menyanggah dalil-dalil Penggugat, Tergugat II memandang perlu untuk terlebih dahulu memberikan ilustrasi singkat atas proses pelelangan sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas dan terang benderang bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara a quo sebagai berikut:

- a Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tanggal 29 Maret 2013 adalah berdasarkan permohonan lelang dari Sdr. Ahmad Hafiz sebagai Manager Secure Collection dan Sdri. Lucia Ida Priyanti sebagai Supervisor Secure Collection PT Bank Permata, Tbk Tangerang, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor 0205/RMG/CCR/II/2012 tanggal 22 Februari 2013.
- b Adapun Surat Permohonan Lelang tersebut didasarkan pada
 - Perjanjian Kredit Nomor SKU/09/0861 1/N/RTL tanggal 30 September 2009;
 - Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan yang berkepala “DEMI Keadilan BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor 4067/2009 tanggal 5 November 2009; dan
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 95/2009 tanggal 30 September 2009.
- c Bahwa dalam pelaksanaan lelang dimaksud, Sdr. Ahmad Hafiz bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT Bank Permata, Tbk Tangerang berdasarkan Surat Kuasa Nomor 374-2011/SUB-324/2013 tanggal 25 Februari 2013, melaksanakan penjualan Objek Sengketa secara lelang dengan perantaraan Tergugat II.
- d Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Sdr. Ahmad Hafiz dan Sdri. Lucia Ida Priyanti telah memenuhi syarat dokumen yang harus disampaikan kepada Tergugat II sebelum pelaksanaan lelang dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 22 ayat (1) PMK 93/2010 yang menyatakan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, Kantor Pertanahan Jakarta Selatan telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Nomor 221/SKPT/2013 tanggal 3 April 2013 yang menerangkan bahwa pada Buku Tanah Hak Milik Nomor 2272/Cipedak terdapat pembebanan Hak Tanggungan Tingkat Pertama Nomor 4067/2009, berdasarkan Akta PPAT Maria Andriani Kidarsa, S.H. tanggal 30 September 2009 Nomor 95/2009 yang tercatat atas nama PT Bank Permata, tbk terdaftar tanggal 5 November 2009.

- f Bahwa dengan adanya dokumen sebagaimana disebutkan pada huruf b di atas, maka penjualan lelang dimaksud dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- g Bahwa sebelum pelaksanaan lelang dimaksud, pihak Penjual yang dalam hal ini adalah PT Bank Permata, tbk telah mengeluarkan Surat Peringatan Pertama Nomor 7340/SP1-KPR/RMG/CCR/I/2012 tanggal 17 Januari 2013 dan Surat Peringatan Kedua Nomor 7758/SP2-KPR/RMG/CCR/I/2012 tanggal 31 Januari 2013 dan Surat Peringatan Ketiga Nomor 8180/SP-3/KPR/RMG/CCR/II/2012 tanggal 14 Februari 2013 kepada debitur dalam hal ini adalah Penggugat.
- h Bahwa rencana pelaksanaan pelelangan dimaksud telah diberitahukan kepada pihak debitur dalam hal ini adalah Penggugat oleh PT Bank Permata, tbk dengan Surat Nomor 0280/RMG/CCR/III/2013 tanggal 15 Maret 2013.
- i Bahwa selain itu, pelaksanaan pelelangan tersebut juga telah diumumkan oleh Penjual yang dalam hal ini adalah PT Bank Permata, tbk melalui selebaran tanggal 11 Maret 2013 sebagai Pengumuman Lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Terbit yang terbit di Jakarta tanggal 26 Maret 2013 sebagai Pengumuman Lelang kedua, sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas).
- j Bahwa atas surat permohonan lelang dari PT Bank Permata, tbk Nomor 0205/RMG/CCR/II/2012 tanggal 22 Februari 2013, Tergugat II telah mengeluarkan Surat Nomor S-530/WKN.07/KNL.05/2013 tanggal 7 Maret 2013 hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang.
- k Bahwa pelaksanaan lelang dilaksanakan tanggal 9 April 2013 dengan harga limit sebesar Rp251.000.000,- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah) yang telah ditetapkan berdasarkan surat PT Bank Permata, tbk Nomor 0208/RMG/CCR/II/2013 hal Penetapan Harga Limit Jaminan tanggal 22 Februari 2013 yang merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 35 PMK 93/2010 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur bahwa Penetapan Harga Limit menjadi tanggung jawab Penjual/ Pemilik Barang.

- 1 Bahwa permohonan lelang Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang diajukan oleh Sdr. Ahmad Hafiz dan Sdri. Lucia Ida Priyanti sebagai kuasa dari PT Bank Permata, tbk telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang.
- m Bahwa dengan demikian Tergugat II tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal ini telah sesuai pasal 12 PMK 93/2010 yang mengatur bahwa Kepala KPKNU Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
- 4 Bahwa pelaksanaan lelang a quo didasarkan pada ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1935:453 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga dalil Penggugat pada lembar keempat (tidak ada nomor halaman dalam gugatan a quo) angka 17 yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang/penjualan di muka atas objek jaminan dengan harga Rp256.530.000,- (dua ratus lima puluh enam juta lima ratus tiga puluh ribu rupiah) telah melanggar hukum karena tanpa pemberitahuan dan diduga ada permainan adalah tidak benar dan keliru.
- 5 Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Tergugat II adalah sah secara hukum dan Risalah Lelang Nomor 093/2013 tanggal 23 Mei 2013 tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 PMK 93/2010 yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Hal ini juga ditegaskan dalam Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Hal 15 dari 36 Hal Putusan No. 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

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

- 6 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada lembar ke empat angka 14 dan 15 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II melaksanakan lelang atas tanah perkara milik Penggugat tanpa pemberitahuan dan atau persetujuan dari Penggugat selaku pemilik tanah dan rumah perkara dari proses pelaksanaan lelang sampai telah terpilihnya pemenang lelang.
- 7 Bahwa dalil Penggugat sebagaimana disebutkan pada angka 6 di atas, merupakan dalil yang tidak benar, mengada-ada dan tidak berdasar hukum, dikarenakan faktanya pihak Tergugat I yaitu PT Bank Permata, tbk telah memberitahukan pelelangan tersebut kepada Penggugat melalui Surat PT Bank Permata, tbk Nomor 0280/RMG/CCR/III/2013 tanggal 15 Maret 2013 hal Penjualan secara lelang terhadap jaminan kredit atas nama Agus Salim.
- 8 Bahwa selain memberitahukan langsung kepada Penggugat, PT Bank Permata, tbk, dalam hal ini adalah Tergugat I, selaku Penjual telah mengumumkan rencana pelelangan melalui selebaran tanggal 11 Maret 2013 sebagai Pengumuman Lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Terbit yang terbit di Jakarta tanggal 26 Maret 2013 sebagai Pengumuman Lelang kedua, sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas).
- 9 Bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan
“.....Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan ...”
Maka telah jelas bahwa, dalam melakukan pelelangan objek Hak Tanggungan tidak diperlukan lagi persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, yang dalam perkara a quo adalah Penggugat.
- 10 Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana telah disebutkan pada angka 7, 8, dan 9 maka telah jelas, terang benderang dan terbukti serta tidak terbantahkan lagi bahwa dalil Penggugat sebagaimana disebutkan pada angka 6 di atas adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum oleh karenanya dalil tersebut tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam memutus perkara a quo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 11 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada lembar ke empat angka 16 yang menyatakan bahwa harga tanah dan rumah terperkara sebesar Rp256.530.000,- (dua ratus lima puluh enam juta lima ratus tiga puluh ribu rupiah) adalah sangat tidak masuk akal dan diduga adanya permainan harga, dikarenakan harga putusan lelang seharga pertama Pengugat mendapatkan persetujuan permohonan kredit pada tahun 2009.
- 12 Bahwa dalil Penggugat sebagaimana disebutkan pada angka 11 di atas, merupakan dalil yang tidak benar, mengada-ada dan tidak berdasar hukum dikarenakan faktanya yang menentukan harga limit dalam pelelangan dimaksud adalah PT Bank Permata, tbk selaku Penjual yang dalam perkara ini adalah Tergugat I berdasarkan surat Nomor 0208/RMG/CCR/II/2013 tanggal 22 Februari 2013 hal Penetapan Harga Limit Jaminan.
- 13 Bahwa surat penetapan harga limit jaminan sebagaimana disebutkan pada angka 12 di atas, merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 35 PMK 93/2010 yang mengatur bahwa Penetapan Harga Limit menjadi tanggung jawab Penjual dan penetapan harga limit dimaksud telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 14 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada lembar ke empat angka 17 yang pada pokoknya menyatakan bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum dari Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga patut mendapatkan ganti rugi materiil sebesar Rp256.530.000,- (dua ratus lima puluh enam juta lima ratus tiga puluh ribu rupiah) dan ganti rugi immaterial sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
- 15 Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat II di atas, telah secara jelas dan terang benderang serta berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat adalah suatu hal yang mengada-ada dan tidak benar, mengingat segala hal yang dilakukan oleh Tergugat II sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 16 Bahwa perlu Tergugat II tegaskan sekali lagi, bahwa dalil Penggugat mengenai ganti rugi adalah sangat mengada-ada dan tidak benar karena kerugian tersebut tidak disertai dengan bukti hukum atau fakta hukum dan hal ini jelas bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 dan Yurisprudensi No. 51 K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1976 yang dengan tegas menyatakan "Bahwa ganti rugi adalah harus dengan rincian

Hal 17 dari 36 Hal Putusan No. 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

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

yang jelas dan nyata" serta Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna". Oleh karena itu sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi oleh Penggugat dinyatakan ditolak.

- 17 Bahwa dengan melihat uraian-uraian di atas, maka seluruh dalil Pengugat dalam surat gugatannya telah terbukti tidak berdasar hukum sama sekali dan sangat mengada-ada oleh karena itu terhadap surat gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

M a k a: berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- 1 Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
- 2 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- 2 Menyatakan perbuatan Tergugat II bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II adalah sah secara hukum dan Menyatakan Risalah Lelang nomor 093/2013 tanggal 9 April 2013 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- 4 Menyatakan menolak permohonan ganti rugi baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil;
- 5 Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat III**, telah mengajukan jawaban pada tanggal 7 Januari 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut : Dengan ini menyampaikan jawaban atau tanggapan yang terdiri dari 2 (dua) bagian pokok yaitu, (A) Pengakuan Penggugat (B) Jawaban dan kedudukan Tergugat III, dengan uraian sebagai berikut

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)



A Pengakuan Penggugat

Bahwa sebelum Tergugat III masuk kedalam materi jawaban mengapa Tergugat III sampai terseret masuk kedalam perkara aquo dan bagaimana kedudukan Tergugat III dalam perkara aquo, terlebih dahulu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berkenan mencatat dan mempertimbangkan tentang

- 1 Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengakui telah mendapat persetujuan permohonan kredit dari Tergugat I tanggal 16 September 2009, dengan persetujuan No. Ref. 095/MGI/08611/09 dengan nilai sebesar Rp 224 395 5000,- (dua ratus dua puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu rupiah), dengan jangka waktu 108 (seratus delapan) bulan, ;
- 2 Bahwa Penggugat mengakui atas persetujuan kredit sebagaimana pada poin 1 (satu) di atas, maka Penggugat dan Tergugat I sepakat membuat Perjanjian Kredit dengan No. KK/09/08611/N/TRL, tanggal 30 September 2009. Dimana dalam persetujuan tersebut Penggugat setuju menerima fasilitas permata kredit pemilikan rumah dari Tergugat I, dengan tujuan fasilitas adalah pembelian sebidang tanah dan bangunan di Villa Lontar Asri Kav. C. No. 10. Jl. Aselih, Rt/Rw. 001/01. Kelurahan Cipedak. Kecamatan Jagakarsa. Jakarta Selatan ;
- 3 Bahwa Penggugat mengakui ada keterlambatan pembayaran atau telah lalai untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit dengan No. KK/09/08611/N/TRL, tanggal 30 September 2009, dan untuk itu Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan kepada Penggugat ; (vide gugatan Penggugat poin 5 sampai 8)
- 4 Bahwa untuk menjelaskan dan menunjukkan bukti-bukti tentang kelalaian Penggugat dalam memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit tersebut di atas, maka menurut Tergugat III yang paling relevan untuk menyampaikan hal ini dimuka persidangan adalah Tergugat I sendiri.
- 5 Bahwa atas pengakuan Penggugat tersebut, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berkenan untuk mencatat dan mempertimbangkan, bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terdapat suatu hubungan hukum perdata, dimana Penggugat sebagai penerima fasilitas kredit sedangkan Tergugat I sebagai pemberi fasilitas kredit, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pelaksanaannya Penggugat telah lalai untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I ;

B Jawaban dan Kedudukan Tergugat III

- 1 Bahwa faktanya, sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Villa Lontar Asri Kav. C. No. 10. Jl. Aselih, Rt/Rw. 001/01. Kelurahan Cipedak. Kecamatan Jagakarsa Kota Jakarta Selatan yang tadinya milik Penggugat yang diperoleh melalui fasilitas kredit dari Tergugat I, telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat I melalui Tergugat II ;
- 2 Bahwa atas pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Villa Lontar Asri Kav. C. No. 10. Jl. Aselih, Rt/Rw. 001/01. Kelurahan Cipedak. Kecamatan Jagakarsa Kota Jakarta Selatan yang tadinya milik Penggugat tersebut. Penggugat menganggap bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena menurut Penggugat pelelangan tersebut tanpa pemberitahuan dan persetujuan dari Penggugat ;
- 3 Bahwa untuk menanggapi dan menjelaskan, apakah benar apa yang di dalilkan oleh Penggugat mengenai Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan pelelangan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Villa Lontar Asri Kav. C. No. 10. Jl. Aselih, Rt/Rw. 001/01. Kelurahan Cipedak. Kecamatan Jagakarsa Kota Jakarta Selatan yang tadinya milik Penggugat tanpa persetujuan dari Penggugat. Maka Tergugat III selaku Pihak yang ditarik masuk oleh Penggugat dalam perkara ini, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar memanggil dan memberikan kesempatan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menjelaskan duduk persoalan tersebut secara detil/rinci baik lisan maupun tertulis di hadapan persidangan, apakah benar proses pelelangan tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang ada atau tidak, apakah pelelangan tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak, seperti undang-undang hak tanggungan dan lain lain ;
- 4 Bahwa atas peristiwa dan hubungan hukum itulah Tergugat III terseret masuk dalam perkara ini yang oleh Penggugat ditempatkan dalam kedudukan sebagai Tergugat III ;
- 5 Bahwa sesungguhnya Tergugat III adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Villa Lontar Asri Kav. C. No. 10. Jl.

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

Aselih, Rt/Rw. 001/01. Kelurahan Cipadak. Kecamatan Jagakarsa Kota Jakarta Selatan ;

- 6 Bahwa adapun dasar hukum dan peristiwa hukum yang menjadi alas hak bagi Tergugat III atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Villa Lontar Asri Kav. C. No. 10. Jl. Aselih, Rt/Rw. 001/01. Kelurahan Cipadak. Kecamatan Jagakarsa Kota Jakarta Selatan adalah sebagai berikut ;

- 6.1 Bahwa Tergugat III adalah pembeli lelang yang sah berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 093/2013 tertanggal 9 April 2013, yang mana isi Risalah Lelang tersebut dapat kami kutipkan sebagai berikut :

“Pada ini Selasa tanggal Sembilan bulan April tahun dua ribu tiga belas (09 – 04 – 2013).....Di hadapan saya :..... JANUAR EDY PURWOKO- Sarjana Ekonomi – NIP, 19780105 200001 1 001, Pejabat Lelang Kelas I yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan..... berdasarkan Surat Tugas dari Kepala KPKNL Jkarta V Pelaksanaan lelang dilakukan atas permintaan Saudara

AHMAD HAFIZ

LUCIA IDA PRIYANTI

Manager Secure Collection dan Superpisor Secure collection PT BANK PERMATA Tbk. Tangerangberdasarkan Perjanjian Kredit No.....Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan yang berkepala DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.....

Barang yang dilelang berupaDebitur AGUS SALIM sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 86 m2, SHM No. 22272/Cipadak.an. Adus Salim, terletak di.....

Buku Tanah Hak Milik No. 2272/Cipadak Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 4067/2009, berdasarkan Akta PPA T Maria Andriani Kidarsa, SH.

Penjualan dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Pihak Kreditor telah Surat Peringatan Pertama NomorSurat Peringatan Kedua Nomor

Hal 21 dari 36 Hal Putusan No. 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



Surat Peringatan Ketiga Nomor: Petelangan ini telah diumumkan oleh Penjual melalui selebaran tanggal 11 Maret 2013 dan melalui surat kabar Harian Terbit tanggal 26 Maret 2013.....

Pelelangan ini dilakukan sesuai menurut Undang-Undang (Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 : 189.....

Peserta lelang yang menyetorkan uang jaminan lelang serta memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang ini ada 1 (satu) peserta.....oleh Saya Pejabat Lelang disahkan sebagai Pembeli Yang sah dalam lelang ini yaitu :.....Toh Suyanto, Wiraswasta Jl. Danau Sunter Barat No. 15 Rt/Rw. 004/007. Kelurahan Sunter Agung. Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara.....

(Bukti 1, Tergugat III)

6.2. Bahwa setelah Tergugat III ditetapkan sebagai pembeli Lelang yang sah berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 093/2013, tertanggal 09 — 04 — 2013 (Sembilan April 2013), maka sebagai pembeli yang sah dan beritikad baik pada tanggal 11 April 2013 (sebelas April 2013) Tergugat III segera melakukan kewajibannya dengan membayar biaya pembelian sesuai harga yang ditetapkan dalam risalah lelang tersebut, hal ini bisa dilihat dalam kuitansi pembayaran tertanggal 11 April 2013 (BUKTI II, Tergugat III)

6.3. Bahwa setelah Tergugat III melakukan pembayaran sebagaimana terdapat dalam kuitansi pembayaran tertanggal 11 April 2013 (bukti II, Tergugat III), maka keluarlah Kutipan Risalah Lelang Nomor : 093/2013, tertanggal 23 May 2013 yang isinya mempertegas/mengutip Risalah Lelang No. 093/2013, tanggal 09 — 04 - 2013 ; (Bukti III, Tergugat III)

6.4. Bahwa setelah Tergugat III melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pelunasan pembayaran sebagaimana yang kami sampaikan pada poin 6.2 di atas, kemudian Tergugat III melaksanakan kewajibannya sesuai hukum, yaitu melakukan pembayaran pajak sebesar Rp. 12.575.000,- (dua belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah) kepada Pemerintah Negara Republik Indonesia Cq. Departemen Keuangan. Cq. Direktorat Jendral Pajak sesuai Surat Setoran Pakaj (SSP) tertanggal 11 April 2013 ; (Bukti IV, Tergugat III)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6.5. Bahwa setelah Tergugat III memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran pajak kepada Pemerintah Negara Republik Indonesia sebagaimana yang kami sampaikan pada poin 6.4 di atas, selanjutnya Tergugat III memenuhi kewajibannya kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, dengan melakukan pembayaran Pajak Daerah sebesar Rp. 3.120.000,- (tiga juta seratus dua puluh ribu rupiah), tertanggal 20/5/2013, sesuai Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD — BPHTB) (Bukti V, Tergugat III)
- 6.6. Bahwa setelah Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang/pembeli lelang yang sah dan kemudian Tergugat III memenuhi semua kewajibannya tersebut sebagaimana yang kami uraikan dan buktikan pada poin poin 6.1 sampai 6.5 di atas, maka dengan demikian secara prosedur dan hukum Tergugat III adalah pemilik yang sah atas objek sengketa dalam perkara aquo (sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Villa Lontar Asri Kav. C. No. 10. Jl. Aselih, Rt/Rw. 001/01. Kelurahan Cipadak. Kecamatan Jagakarsa Kota Jakarta Selatan), yang diperoleh melalui alas hak jual beli yang sah menurut hukum. Sehingga dengan demikian Tergugat III adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan taat hukum ;
- 6.7. Bahwa atas dasar kepemilikan yang diperoleh melalui alas hak jual beli yang sah itulah, kemudian Tergugat III melakukan proses Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan dalam perkara aquo di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dari yang tadinya SHM milik Penggugat sekarang secara hukum sudah berubah menjadi SHM Hak Milik Tergugat III, dengan Hak Milik No. 2272. Daftar Isian No. 20950/2009. Daftar Isian No. 11286/2009, atas nama Toh Suyanto, peubahan hak berdasarkan Risalah Lelang. Ditetapkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ; (Bukti VI., Tergugat III)
- 7 Bahwa atas dasar kepemilikan yang sah menurut hukum itulah, Tergugat III mendatangi dan meminta baik baik kepada Penggugat agar meninggalkan tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara aquo ;

Hal 23 dari 36 Hal Putusan No. 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

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)



- 8 Bahwa dalam perjalanan waktu selanjutnya Tergugat III diberitahu oleh Tergugat I (PT. Bank Permata Tbk) tentang adanya Surat Penggilan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Jl. Ampera Raya No. 133. Ragunan. Pasar Minggu. Jakarta Selatan., yang berisi adanya gugatan dari Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ;
- 9 Bahwa sesungguhnya gugatan Penggugat tersebut adalah gugatan yang tidak mempunyai dasar alasan yang kuat sebab dalam kenyataannya Penggugat mengakui telah lalai memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I ;
- 10 Bahwa sesungguhnya gugatan Penggugat tersebut adalah hanya sebuah upaya untuk mempertahankan objek sengketa perkara aquo yang bukan lagi menjadi haknya, atau hanyalah sebuah upaya untuk menghalang halangi atau minimal menunda nunda penguasaan objek sengketa perkara aquo oleh Tergugat III
- 11 Bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai dasar dan alasan untuk mengajukan gugatan, dan gugatan tersebut hanyalah sebuah upaya dari Penggugat untuk tetap mempertahankan objek sengketa yang bukan lagi menjadi haknya, atau hanyalah sebuah upaya untuk menghalang halangi atau minimal menunda nunda penguasaan objek sengketa perkara aqo oleh Tergugat III, maka dengan demikian sudah sepatutnyalah gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa berdasarkan apa yang semua Tergugat III sampaikan di atas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- 2 Menyatakan Penggugat telah lalai memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I atau telah Wanprestasi kepada Tergugat I.
- 3 Menyatakan jual beli lelang antara Tergugat I dengan Tergugat III yang diperantari oleh Tergugat II, adalah jual beli lelang yang sah menurut hukum.
- 4 Menyatakan Tergugat III adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum
- 5 Menyatakan Tergugat III adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Villa Lontar Asri Kav. C. No. 10. Jl. Aselih, Rt/Rw. 001/01. Kelurahan Cipadak. Kecamatan Jagakarsa Kota Jakarta Selatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan alas hak jual beli yang sah menurut hukum, sesuai Risalah Lelang No. 093/2013, tertanggal 09 – 04 – 2013, Jo. Kutipan Risalah Lelang No. 093/2013, tertanggal 23 mei 2013;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 11 Februari 2014 sedangkan kemudian Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III masing-masing mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 25 Februari 2014 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan alat-alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, sebagai berikut :

- 1 Bukti P-1 : Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus)
Nomor : KK/09/08611/N/RTL tanggal 30 September 2009
- 2 Bukti P-2 : Syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas perbankan
(General Terms and Conditions on the provision of banking facility)
- 3 Bukti P-3 : Surat TERGUGAT I No.Ref.095/MG1/08611/09 tertanggal 16
September 2009 perihal Persetujuan Permohonan Kredit
- 4 Bukti P-4 : Sertifikat Hak Milik No. 2272 Toh Suyanto dengan luas 86 M2
dengan letak tanah di Jalan Aselih RT. 011 RW 01 kav. No.10 Kel. Cipedak,
Jagakarsa, Jakarta Selatan
- 5 Bukti P-5 : Surat Kuasa dari TERGUGAT III kepada Supriadi Nur tertanggal
01 September 2013 untuk melakukan pengosongan rumah SHM 2272 (tanah
terperkara)
- 6 Bukti P-6 : Cetak Tabungan No. Rek. 4101726709 permata bebas atas nama
Agus Salim tertanggal 17 Januari 2014
- 7 Bukti P-7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan
perdesaan dan perkotaan tahun 2013 atas nama Agus Salim letak objek Jl. Moh
Kahfi I Gg. Aselih RT. 011 / RW 01 Cipedak Jagakarsa, Jakarta Selatan.
- 8 Bukti P-9 : Surat – TERGUGAT I No. 2673/SP2-KPR/RMG/CCR/V/2011
tertanggal 11 Mei 2011 perihal Surat Peringatan II
- 9 Bukti P-10 : Surat TERGUGAT I No. 3048/SP3-KPR/RMG/CCR/V/2011
tertanggal 19 Mei 2011 perihal Surat Peringatan III (terakhir)

Hal 25 dari 36 Hal Putusan No. 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10 Bukti P-11: Surat TERGUGAT I No. 1792/SP2-KPR/RMG/CCR/VII/ 2011 tertanggal 07 Juli 2011 perihal Surat Peringatan II
- 11 Bukti P-12: Surat TERGUGAT I No. 2080/SP3-KPR/RMG/CCR/VII/ 2011 tertanggal 14 Juli 2011 perihal Surat Peringatan III (terakhir)
- 12 Bukti P-13: Surat TERGUGAT I No. 7340/SP1-KPR/RMG/CCR/I/2012 tertanggal 17 Januari 2012 perihal Surat Peringatan I
- 13 Bukti P-14: Surat TERGUGAT I No. 7758/SP2-KPR/RMG/CCR/V/2012 tertanggal 31 Januari 2012 perihal Surat Peringatan II
- 14 Bukti P-15: Surat TERGUGAT I No. 8180/SP3-KPR/RMG/CCR/V/2012 tertanggal 14 Februari 2012 perihal Surat Peringatan III (terakhir)
- 15 Bukti P-16: Surat dari TERGUGAT II Nomor : 188/Dok-SP/BMP/V/12 perihal pemberitahuan lelang tertanggal 02 Mei 2012
- 16 Bukti P-17: Surat tergugat I Nomor : 1291/RMG/CCR/VI/2012 Perihal Penjualan secara lelang terhadap jaminan kredit atas nama Agus Salim tertanggal 20 Juni 2012
- 17 Bukti P-18: Surat TERGUGAT I No. 14725/SP1-KPR/RMG/CCR/VIII/ 2012 tertanggal 15 Agustus 2012 perihal Surat Peringatan I
- 18 Bukti P-19: Surat TERGUGAT I No. 15451/SP2-KPR/RMG/CCR/VIII/ 2012 tertanggal 31 Agustus 2012 perihal Surat Peringatan II
- 19 Bukti P-20: Surat TERGUGAT I No. 16216/SP3-KPR/RMG/CCR/IX/ 2012 tertanggal 14 September 2012 perihal Surat Peringatan III (terakhir)
- 20 Bukti P-21: Surat TERGUGAT I No. 17741/SP3-KPR/RMG/CCR/X/ 2012 tertanggal 15 Oktober 2012 perihal Surat Peringatan III (terakhir)
- 21 Bukti P-22: Surat dari kuasa TERGUGAT I No. 373/EN-SOM I/XI/2012 tertanggal 07 November 2012 perihal SOMASI I
- 22 Bukti P-23: Surat dari kuasa TERGUGAT I No. K-006/EN-SOM II/I/2013 tertanggal 07 Januari 2013 perihal SOMASI Kedua ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya yang diberi tanda TI-1 sampai dengan TI-14, kecuali bukti T-6 yang tidak dapat disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut :

- 1 Bukti T I-1 : Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) Nomor : KK/09/08611/N/RTL tanggal 30 September 2009

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 Bukti T I-2 : Sertifikat hak milik No. 2272, kelurahan cipedak, kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan luas 86 M2 atas nama Agus Salim
- 3 Bukti T I-3 : Sertifikat hak tanggungan No. 4067, atas nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Permata, Tbk
- 4 Bukti T I-4 : Surat Peringatan I dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT tertanggal 17-01-2012
- 5 Bukti T I-5 : Surat Peringatan II dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT tertanggal 31-01-2012
- 6 Bukti T I-6 : Surat Peringatan III dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT tertanggal 14-02-2012
- 7 Bukti T I-7 : Perincian hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I pertanggal 22-02-2013 sebesar Rp. 190.478.230,- (seratus sembilan puluh juta enapat ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh rupiah)
- 8 Bukti TI-8 : Penetapan hari/tanggal lelang No. S-530/WKN.07/KNL.05/2013 tertanggal 07-03-2013
- 9 Bukti TI-9 : Pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan tertanggal 11-03-2013
- 10 Bukti TI-10 : Surat pemberitahuan dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT perihal penjualan secara lelang terhadap jaminan kredit atas nama Agus Salim tertanggal 15-03-2013
- 11 Bukti TI-11 : Pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar harian terbit edisi Selasa tanggal 26-03-2013
- 12 Bukti TI-12 : Surat keterangan pendaftaran tanah No. 221/SKPT/2013 tertanggal 03-04-2013
- 13 Bukti T I-13 : Surat dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT perihal pemberitahuan Hasil lelang eksekusi hak tanggungan tertanggal 29-04-2013
- 14 Bukti T I-14 : Salinan Risalah lelang No. 093/2013 yang dikeluarkan oleh KPKNL Jakarta V tertanggal 09-04-2013

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, sebagai berikut :

- 1 Bukti T II-1 : Risalah lelang nomor 093/2013 tanggal 23 Mei 2013

Hal 27 dari 36 Hal Putusan No. 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

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 Bukti T II-2 : Surat PT. Bank Permata, Tbk No. 0205/RMG/CCR/II/2012 tanggal 22 Februari 2013 hal permohonan penetapan jadwal lelang eksekusi hak tanggungan
- 3 Bukti TII-3 : Surat pernyataan PT.Bank Permata, Tbk. No.0206/RMG/CCR/II/2013 tanggal 22 Februari 2013
- 4 Bukti T II-4 : Surat PT.Bank Permata, Tbk No. 0208/RMG/CCR/II/2013 tanggal 22 Februari 2013 hal penetapan harga limit jaminan
- 5 Bukti T II-5 : Surat PT.Bank Permata, Tbk No. 0207/RMG/CCR/II/2013 tanggal 22 Februari 2013 hal perincian hutang
- 6 Bukti T II-6 : Surat kuasa PT.Bank Permata, Tbk Nomor 374-2011/SUB-324/2013 tanggal 25 Februari 2013
- 7 Bukti TII-7A : Pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan PT.Bank Permata, Tbk tanggal 11 Maret 2013
- 8 Bukti TII-7B : Pengumuman kedua surat kabar harian terbit tanggal 26 Maret 2013
- 9 Bukti TII-7C : Surat PT. Bank Permata, Tbk Nomor 0280/RMG/CCR/III/2013 tanggal 15 Maret 2013 hal penjualan secara lelang terhadap jaminan kredit atas nama Agus Salim
- 10 Bukti T II-8 : Surat keterangan pendaftaran tanah Nomor 221/SKPT/2013 tanggal 3 April 2013
- 11 Bukti TII-9A : Sertifikat hak milik nomor 2272/Cipedak tanggal 25 Mei 2009 atas nama Agus Salim yang diterbitkan oleh kantor pertanahan kotamadya Jakarta selatan
- 12 Bukti TII-9B : Sertifikat hak tanggungan Nomor 4067/2009 tanggal 5 November 2009 dengan pemegang hak tanggungan adalah TERGUGAT I yang diterbitkan oleh kantor pertanahan kotamadya Jakarta selatan dengan objek hak tanggungan adalah sertifikat hak milik nomor 2272/Cipedak

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, sebagai berikut :

- 1 Bukti T III-1 : Grose Risalah lelang No. 093/2013 tanggal 09 April 2013
- 2 Bukti T III-2 : Foto Copy Kwitansi pembayaran tertanggal 11 April 2013
- 3 Bukti T III-3 : Foto Copy kutipan risalah lelang No. 093/2013, tertanggal 23 Mei 2013

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

- 4 Bukti T III-4 : Bukti surat setoran pajak (SSP) tanggal 12 April 2013
- 5 Bukti T III-5 : Surat setoran pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSPD-BPHTB) tertanggal 20 Mei 2013
- 6 Bukti T III-6 : Foto Copy sertifikat hak milik yang sudah balik nama menjadi atas nama TERGUGAT III

Menimbang, bahwa dalam perkara ini baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III masing-masing mengajukan Kesimpulannya tertanggal 22 April 2014, dan akhirnya kedua belah pihak telah memohon Putusan Pengadilan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu selebihnya yang terjadi di persidangan sebagaimana selengkapnya telah termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, demi singkatnya uraian Putusan ditunjuk kepada Berita Acara Persidangan termaksud sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan, karenanya dinyatakan sebagai telah cukup termuat dan turut dipertimbangkan dalam Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak secara jelas dan terang menyebutkan pihak-pihak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

- Penyebutan Persoon Tergugat II di dalam gugatan Penggugat tidak tepat dan Keliru karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah RI cq Kementerian Keuangan cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah VII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jakarta;

Hal 29 dari 36 Hal Putusan No. 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

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)



- Mohon dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara aquo dikarenakan telah terbukti secara sah dan menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat II atas pelelangan objek gugatan telah dialihkan kepada Penjual;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I dan II tersebut setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat baik posita maupun petitumnya yakni telah diuraikan mengenai alasan-alasan yang diajukan Penggugat mengenai eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah memasuki pokok perkara karena untuk itu masih memerlukan pembuktian sehingga dengan demikian Eksepsi Tergugat tersebut haruslah ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah sepakat membuat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Villa Lontar Asri Kav.C No. 10 Jalan Aseli RT/ RW.001/01 Kelurahan Cupedak, Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan sesuai dengan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No.KK/09/08611/N/RTL tanggal 30 September 2009;
- 2 Bahwa Oktober 2009 Penggugat memenuhi kewajiban pembayaran pinjaman perbulannya sebesar Rp.3.220.261 (tiga juta dua ratus dua puluh ribu dua ratus enam puluh satu rupiah);
- 3 Bahwa bulan April 2011 sampai dengan Juli 2011 Penggugat mengalami keterlambatan dan bulan Agustus 2011 Penggugat telah melunasinya;
- 4 Bahwa Bulan Mei 2012 mengalami keterlambatan pembayaran dan terhitung bulan Juni 2012 Tergugat II telah melaksanakan Lelang atas tanah terpekarah Penggugat tanpa pemberitahuan dan atau persetujuan dari Penggugat selaku pemilik tanah dan rumah terpekarah;;
- 5 Bahwa proses pelelangan sampai terpilihnya pemenang lelang, Penggugat tidak diberitahu proses pelaksanaan Lelang, sehingga tanah dan rumah tersebut dilelang seharga Rp.256.530.000,- (dua ratus lima puluh enam juta lima ratus tiga puluh ribu rupiah);
- 6 Bahwa Tergugat I,II,III telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara melakukan pengalihan hak atas tanah terpekarah tanpa pemberitahuan Penggugat



sehingga merugikan hak subjektif Penggugat selaku pemilik tanah dan rumah tersebut sehingga menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp.256.530.000,- (dua ratus lima puluh enam juta lima ratus tiga puluh ribu rupiah) dan kerugian immaterial atas tindakan para Tergugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

- 1 Bahwa Tanah dan Rumah yang terletak Villa Lontar Asri Kav.C No. 10 Jalan Aselih RT/RW.001/01 Kelurahan Cupedak, Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan adalah dibeli dengan fasilitas Kredit sesuai dengan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No.KK/09/08611/N/RTL tanggal 30 September 2009, maka sertifikat tanah tersebut dalam jaminan pada Tergugat I;
- 2 Bahwa oleh Karena Penggugat tidak melunasi kewajiban sehingga mengakibatkan kredit macet dan bahkan Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan I,II,III yaitu pada tanggal 17 Januari 2012,31 Januari 2012 dan tanggal 14 Februari 2012 akan tetapi kewajiban penggugat belum juga terrealisir;
- 3 Bahwa oleh karena kewajiban Penggugat kepada Tergugat I sudah mencapai Rp.190.478.230,-, sehingga Tergugat I melaksanakan lelang Eksekusi melalui Tergugat II;
- 4 Bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada penggugat perihal Penjualan secara lelang terhadap Jaminan atas nama Agus Salim tertanggal 13 Maret 2013;
- 5 Bahwa Tergugat I telah memberitahukan juga hasil lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 29 April 2013;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Bahwa proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat III telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

- 1 Bahwa Tergugat III adalah pembeli Lelang yang sah berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 093/2013 tertanggal 9 April 2013 atas sebidang tanah dan



bangunan yang terletak Villa Lontar Asri Kav.C No. 10 Jalan Aselih RT/RW.001/01 Kelurahan Cepedak, Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan ;

- 2 Bahwa sebagai Pembeli yang beritikad baik pada tanggal 11 April 2013 segeramelakukan kewajibannya dengan membayar biaya pembelian sesuai dengan harga yang ditetapkan dalam risalah lelang;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab tersebut Tergugat I membenarkan bahwa Penggugat memperoleh fasilitas kredit untuk pembelian atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak Villa Lontar Asri Kav.C No. 10 Jalan Aselih RT/RW.001/01 Kelurahan Cepedak, Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan dan oleh karena Penggugat tidak melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan maka Tergugat I melakukan pelelangan melalui Terguat II sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undang yang berlaku dan oleh Tergugat III sebagai pembeli Lelang berdasarkan Risalah Lelang Risalah Lelang Nomor : 093/2013 tertanggal 9 April 2013;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya masing-masing, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-23;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat TI-1 sampai dengan TI-14, untuk Tergugat II telah mengajukan bukti surat TII-1 sampai dengan TII-9-B, sedangkan untuk Tergugat III telah mengajukan bukti surat TIII-1 sampai dengan TIII-6;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat disangkal oleh Para Tergugat tersebut maka Penggugat berkewajiban terlebih dahulu untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa surat bukti P-1 berupa Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. KK/09/08611/N/RTL tanggal 30 September 2009, bukti P-2 berupa Syarat dan ketentuan umum Pemberian Fasilitas Perbankan, bukti P-3 berupa Persetujuan Permohonan Kredit yang menunjukkan bahwa Penggugat telah memperoleh fasilitas Kredit untuk pembelian tanah berikut bangunannya yang terletak di Villa Lontar Asri Kav.C No. 10, yang terletak di jalan Aselih RT./RW 011/01, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan sebesar Rp.224.395.000,- (dua ratus dua puluh empat juta tiga ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah) dengan jangka waktu 108 bulan dan angsuran perbulannya sebesar Rp. 3.220.261 (tiga juta dua ratus dua puluh ribu dua ratus enam puluh satu rupiah);

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat yang mengemukakan sebagai berikut :



- Bahwa pada bulan Juli 2011 Penggugat mengalami kondisi keuangan yang kurang baik dan keterlambatan pembayaran kewajiban;
- Bahwa pada bulan Agustus 2011 Penggugat telah melunasinya, dan pada bulan Mei 2012 Penggugat mengalami keterlambatan dan bulan Juni 2012;
- Bahwa September 2012 mengalami keterlambatan dan pada bulan oktober 2012;
- Bahwa pada bulan November 2012, penggugat mengalami kondisi ekonomi yang sulit;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9,P-10,P-11,P-12,P-13,P-14, P-15, bahwa Tergugat I telah mengirimkan Surat peringatan tertanggal 11 Mei 2011, tanggal 19 Mei 2011, tanggal 7 Juli 2011, tanggal 14 Juli 2011, tanggal 17 Januari 2012, tanggal 31 Januari 2012, tanggal 14 Februari 2012 dan yang mana dalam Surat peringatan tanggal 14 Februari 2014 (P-15) telah tercantum memberikan kesempatan terakhir kalinya untuk segera menyelesaikan seluruh kewajiban tersebut paling lambat 23 Februari 2012, atau dengan sangat menyesal dan terpaksa akan melakukan tindakan-tindakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-22, P-23 Tergugat I melalui Kuasanya telah mengirimkan Somasi I tanggal 7 November 2012 dan Somasi II tanggal 7 Januari 2013;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan telah menghubungi dan menghadap Tergugat I untuk membayar hutang pokok dan bunga atas dasar tunggakan pembayaran tersebut, akan tetapi Penggugat tidak dapat membuktikan Penggugat untuk segera melunasinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-16,P-17, dan dihubungkan dengan bukti TII-2,TII-3, bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan jadwal lelang dan oleh Balai Lelang Mandiri yang ditunjuk sebagai pelaksana lelang telah mengirimkan Surat untuk konfirmasi dan hadir di Kantor PT. Balai mandiri Prasarana dan Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Penggugat perihal Penjualan Lelang terhadap jaminan kredit atas nama Agus Salim;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan surat permohonan pelelangan kepada Tergugat II dan selanjutnya menetapkan hari dan tanggal lelang sebagaimana surat bukti T1-13 berupa Surat Nomor : 0421/RMG/CCR/IV/2013 tertanggal 29 April 2013 perihal pemberitahuan hasil lelang eksekusi hak tanggungan dari Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat serta setelah dilakukan pelelangan harga objek jaminannya dilelang dengan harga yang sangat rendah yaitu sebesar Rp. 251.500.000,- (dua ratus lima puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana surat bukti P-5 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat dan bahkan telah mengundang Penggugat untuk menghadiri pelelangan terhadap jaminan pinjaman Penggugat yang telah di letakan Hak Tanggungan ;

Menimbang, Tergugat II dalam jawabannya membantah bahwa Tergugat dalam melaksanakan Lelang atas tanah berikut bangunan tersebut sesuai dengan prosedur oleh karena pelaksanaan lelang berdasarkan adanya Permohonan dari Tergugat I (TII-2, TII-3, TII-4, TII-5, TII-6) dan sebelum melakukan pelelangan telah diumumkan dalam surat kabar (TII-7a, TII-7b) dan oleh Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat akan dilaksanakan lelang (TII-7c) dan dilengkapi dengandokumen berupa Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak Milik No. 2272/Cipedak, tanggal 29 Mei 2009 atas nama Agus Salim (TI-2) dan Sertifikat Tanggungan (TI-3);

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya membantah dan bahwa Tergugat membeli tanah dan bangunan tersebut dibeli berdasarkan Lelang yaitu sesuai dengan Risalah Lelang No.093/2013 tanggal 9 April 2013 dengan harga Rp.256.530.000,- (bukti TIII-1, TIII-2, TIII-3)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka menurut Majelis Hakim bahwa Tergugat I , Tergugat II dalam melakukan Pelaksanaan Lelang terhadap tanah dan bangunan tersebut telah diberitahukan kepada penggugat sedangkan Tergugat III memperoleh tanah tersebut berdasarkan Risalah Lelang No.093/2013 tanggal 9 April 2014,, maka dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga gugatan penggugat tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa segala alat bukti yang diajukan para pihak yang belum dipertimbangkan lebih lanjut tidak perlu dipertimbangkan lebih dan dianggap telah dipertimbangkan yang menjadi satu kesatuan dengan pertimbangan diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat di tolak maka dengan demikian Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang dan ketentuan hukum yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

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

- Menolak Eksepsi diajukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.916.000,- (Sembilan ratus enam belas ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari **KAMIS** tanggal 8 Mei 2014 oleh Kami : **LENDRIATY JANIS SH.MH** sebagai Hakim Ketua Majelis dan **MUHAMMAD RAZZAD, SH., MH, ACHMAD DIMYATI SH.MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari , tanggal **13 Mei 2014** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu **WISMAYANDA NAZIR, SH** Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III, tanpa hadirnya Kuasa Tergugat II.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

MUHAMMAD RAZZAD, SH.,MH
MH

LENDRIATY JANIS, SH.,

ACHMAD DIMYATI RS, SH.,MH

Panitera Pengganti

WISMAYANDA NAZIR, SH., MH.,

Biaya-biaya :

Pencatatan	Rp.	30.000,-
Biaya ATK	Rp.	75.000,-
Redaksi	Rp.	5.000,-
Meterai	Rp.	6.000,-
Panggilan	Rp.	800.000,-

Hal 35 dari 36 Hal Putusan No. 519/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



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

Jumlah Rp. 916.000,-

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)