



**P U T U S A N**

**Nomor : 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.**

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam perkara antara :

**SUTARTO NUGROHO**, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Kemuning Raya No. 12 RT.009/006 Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan; dalam hal ini memberikan kuasa kepada : MAHMUD, SH., IMAN HADI, SH., dan REZA MAHENDRA, SH. para Advokat & Konsultan Hukum pada MDI LAW OFFICE, berkantor di Gedung Permata Lantai 01 Jalan Ciputat Raya No. 30 Kebayoran Lama Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Juni 2015, selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN**;

**M e l a w a n :**

1. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH DJKN JAWA BARAT CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA IV**, yang berkantor di Jalan Prapatan No. 10 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Dodo Sukandar, SH., M.Si., Ferdinan Lengkong, SH., Triana Handayani, SH., Fenny Lubis, SH., Apit Rina Wahidah, SH., Mulyadi, SH., Lestari, SE., Miftahuddin, SE., dan Soman Akhmadi, SE., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2015, juga adanya Surat Tugas tertanggal 06 November 2015 kepada para karyawannya, masing-masing : Lestari dan Isnaini Tiffani Putri, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN I**;
2. **PT. BANK CIMB NIAGA**, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 58 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : IDM Nefo Dwi Artha, SH. M.Hum., I Nyoman Budastra, SH. dan Agus Charlie, SH., para Advokat /Penasehat Hukum/Pengacara

*Hal.1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada MNS Law Firm—Attorneys & Counsellors at Law, beralamat di Jalan Pal Batu 2 No.51B, Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan 12780, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2015, juga berdasarkan Surat Tugas tertanggal 10 Agustus 2015 yang diberikan kepada para karyawannya yaitu : Fatahillah M. Kanam, SH., Fitria Nur Ayu Irshella, SH. dan Anang Seputro, SH., selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN II**;

3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ.**  
**KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROPINSI JAWA BARAT CQ.**  
**KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN**, berkantor di Jalan H. Alwi No. 29 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada para pejabat strukturalnya masing-masing : Yulistriani, SH., Suprpto, SH., H. Lalu Makbul, SH., Djoko Widodo, SH., Ebdilhad Al Fawwaz, dan Mursidi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2015, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah melihat dan memeriksa alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Juni 2015 sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register Nomer : 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 23 Juni 2015, pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa antara Pelawan dan Terlawan II (PT. Bank CIMB NIAGA, Tbk.) terikat perjanjian kredit No.038/NHC/NAT/V/2012; tertanggal 13 Juli 2012 dengan besar fasilitas kredit Rp.8.828.900.000,- (delapan miliar delapan ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah);

Bahwa untuk menjamin perjanjian kredit tersebut Pelawan menyerahkan Jaminan Hak Tanggungan kepada Terlawan II berupa : sebidang tanah diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 196/Kebayoran Lama selatan Luas 565 m<sup>2</sup> beserta bangunan ruko diatasnya dengan luas bangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1604 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Ciputat No. 30 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

Bahwa Bermula pembayaran kredit dari Pelawan Kepada Terlawan II berjalan dengan lancar, akan tetapi disebabkan karena Pelawan mengalami kesulitan ekonomi menyebabkan pembayaran cicilan menjadi tersendat;

Bahwa semula Pelawan mengajukan penawaran untuk dilakukan take over kepada kreditur lain akan tetapi tidak ditanggapi oleh Terlawan II;

Pelawan juga tidak diberikan kesempatan untuk menjual sendiri obyek hak tanggungan dengan tujuan memperoleh harga tertinggi, akan tetapi tidak ditanggapi oleh Terlawan II;

Bahwa kemudian Terlawan II menunjuk PT. Balai Lelang Royal untuk melaksanakan Pra Lelang sebagaimana Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 197/SPLJBLR/V/2015 tertanggal 13 Mei 2015 yang memberitahukan bahwa jarninan akan dijual melalui lelang berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 oleh Pejabat Lelang Negara dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);

Kemudian Terlawan II melaksanakan Pengumuman Kedua Lelang eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 10 Juni 2015 yang isinya PT. Bank CIMB Niaga Tbk melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV akan melaksanakan

lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Tanggungan dengan Jasa Pra Lelang PT.

Balai Lelang Royal pada :

Hari & Tanggal : Rabu, 24 Juni 2015

Pukul : 10.00 WIB s.d Selesai

Terhadap Debitur SUTARTO NUGROHO, sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. SUTARTO NUGROHO LT. 565m<sup>2</sup>. Dengan limit Rp. 12.535.500.000,- dan Jaminan Lelang Rp. 6.500.000.000,-

Bahwa Pelawan keberatan dengan pelaksanaan eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Terlawan II melalui Terlawan I;

Hal.3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/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)



**TERLAWAN I DAN TERLAWAN II TIDAK MEMBERIKAN KESEMPATAN KEPADA DEBITUR UNTUK MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN DENGAN HARGA TERTINGGI**

Bahwa Pelawan telah mengajukan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menjual sendiri obyek hak tanggungan untuk memperoleh harga tertinggi atau dengan cara lain untuk melakukan take over kepada kreditur lain akan Terlawan I dan Terlawan II tidak memberikan kesempatan kepada Pelawan selaku Debitur untuk melakukan tahapan tersebut;

Bahwa Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Yang berbunyi : Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Pasal 20 ayat 4 UUHT : Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN HARUS MENURUT KETENTUAN HUKUM ACARA PERDATA**

1. Pasal 14 (3) Undang-undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. "Sertifikat 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"



2. Penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda — benda yang berkaitan dengan Tanah tentang pasal 14 (3).

"Irah — irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, slap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui **tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata**"

#### **EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN HARUS MELALUI PENETAPAN PENGADILAN NEGERI**

1. Pasal 1211 KUHPerdata menyatakan bahwa Lelang dapat dilaksanakan jika ada Penetapan Pengadilan Negeri yang memerintahkan Juru Sita untuk melaksanakan eksekusi lelang.
2. Pasal 224 HIR dan Pasal 256 RBG Penjualan Lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada Pengadilan Negeri.
3. Pasal 19 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH: Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah **Ketua Pengadilan Negeri** maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
4. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3210.K.Pdt.1984 melarang Kantor Lelang untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan tanpa adanya Penetapan Pengadilan Negeri.
5. Bahwa Parate eksekusi tidak dibenarkan oleh Mahkamah Agung RI berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan parate eksekusi yang dilakukan dengan meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun didasarkan pasal pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan menjadi batal.
6. Bahwa prosedur perlawanan yang diajukan Pelawan juga sudah sesuai dengan buku pedoman pelaksanaan tugas administrasi pengadilan Buku II Cetakan ke-5 Mahkamah Agung menyatakan : Perlawanan

Hal.5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak atau barang tidak bergerak diatur dalam Pasal 207 HIR atau 225 RBg;

7. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 Nomor : 679K/Sip/1974 ditegaskan formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan, jika eksekusi sudah dijalankan, upaya pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan;

**EKSEKUSI MELALUI PUPN/KPKNL HANYA DAPAT DILAKUKAN JIKA KREDITORNYA ADALAH BUMN.**

Menurut Prof Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH dalam buku Kompilasi Hukum Jaminan hal. 107 tentang Pengaturan Eksekusi di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, **Eksekusi Melalui PUPN/BUPLN sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dapat dilakukan jika krediturnya adalah Badan Usaha Milik Negara**, maka yang berwenang untuk memeriksa ingkar janji debitur adalah Panitia Urusan Piutang Negara/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN/BUPLN berdasarkan Undang-undang No. 49 Prp Tahun 1960.

Tugas lembaga ini ialah untuk mengurus piutang negara atau hutang negara yang besamya telah past menurut hukum, akan tetapi debitur/penanggung hutang tidak melunasi sebagaimana mestinya, serta melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh negara badan-badan negara.

Sedangkan yang dimaksud dengan piutang negara ialah jumlah uang yang wajib di bayar kepada negara atau badan-badan yang balk secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun. PUPN/BUPLN mempunyai hak parate eksekusi yang berwenang melaksanakan penjualan eksekutorial (*executorial verkoop*) seperti halnya kewenangan yang dimiliki Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 197 HIR. Penjualan lelangnya tetap mengacu kepada ketentuan peraturan lelang Staatsblad 1908 No. 189 (*Vendu Reglement*)"

Menurut Dr. Djuhaendah Hasan, SH dalam buku Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal Hal. 326 **TENTANG EKSEKUSI BENDA OBJEK JAMINAN**, penyelesaian kredit macet apabila ini





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi pada Bank Pemerintah maka biasanya masalahnya diserahkan kepada PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) dan apabila terjadi eksekusi maka akan dilaksanakan oleh BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) melalui kantor lelang negara. Sedangkan untuk piutang Bank Swasta Nasional biasanya masalahnya diajukan ke Pengadilan Negeri dan Eksekusi dilakukan oleh Kantor Lelang.

Menurut Ny. Retnowulan Sutantio, SH dalam buku kelompok studi hukum bisnis Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah Hal.174 **PIUTANG MACET DAN CARA PENAGIANNYA**, apabila piutang macet tersebut adalah piutang negara termasuk di dalamnya tagihan Bank-bank pemerintah, maka penagiannya dilakukan oleh PUPN/BUPLN, berdasarkan Undang-undang No.49 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, sedangkan apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dan Bank Swasta dan Perorangan termasuk Badan Hukum Swasta, maka Penagiannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Bahwa PT. Bank CIMB Niaga Tbk bukan merupakan Badan Hukum Milik Negara (BUMN) sehingga piutangnya bukan dikategorikan sebagai piutang negara yang tidak dapat ditagih oleh KPKNL, akan tetapi penagiannya harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

## **EKSEKUSI MELALUI KPKNL YANG DIAJUKAN OLEH BANK SWASTA TELAH MEREDUKSI KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI DALAM MELAKSANAKAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Pasal 1211 KUHPdata, Pasal 224 HIR, Pasal 256 RBG DAN Pasal 19 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH telah menjelaskan bahwa Eksekusi Hak Tanggungan Bank-Bank Swasta adalah masuk dalam kompetensi absolut Pengadilan Negeri yang tidak dapat diambil oleh lembaga lain termasuk KPKNL;

Bahwa dengan dibiarkannya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tanpa ijin dari Ketua Pengadilan Negeri justru akan menjadi preseden buruk dikemudian hari yang dapat mereduksi kewenangan Pengadilan Negeri dalam melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan;

## **PERMOHONAN SITA JAMINAN (SITA REVINDICATOIR)**

Hal.7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara, sehubungan dengan keadaan yang mendesak, apabila agunan sebagaimana disebut diatas telah terjual melalui eksekusi lelang yang dilakukan oleh Terlawan I, maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Cibinong meletakkan sita jaminan milik Pelawan (*revindicatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Larna Kota Jakarta Selatan an. SUTARTO NUGROHO LT. 565m<sup>2</sup>.

Bahwa Turut Terlawan adalah Kantor Pertanahan yang merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah dan mencatat adanya sita jaminan yang diajukan oleh Pelawan.

## DALAM PROVISI

Bahwa Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menjatuhkan Putusan Provisional berupa memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda pelaksanaan eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. SUTARTO NUGROHO LT. 565m<sup>2</sup>.

## PETITUM :

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Pelawan mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan provisi yang diajukan oleh Pelawan;
2. Memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan milik Pelawan berupa : sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. SUTARTO NUGROHO LT. 565m<sup>2</sup>.

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR

1. Mengabulkan Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beralasan;





3. Menyatakan batal Eksekusi Lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN I dan TERLAWAN II atas : Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. SUTARTO NUGROHO LT. 565m2.
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (revindictoir beslag) yang dimohonkan Pelawan terhadap Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Ciputat Raya RT. 001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan Kec. Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan an. SUTARTO NUGROHO LT. 565m2.
5. Menghukum TERLAWAN I dan TERLAWAN II untuk membayar biaya dalam perkara ini;

#### **SUBSIDAIR**

Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Pelawan datang menghadap kuasanya yaitu Iman Hadi, SH., Terlawan I datang menghadap kuasanya yaitu Lestari, SE., Terlawan II datang menghadap karyawannya yaitu Fitria Nur Ayu Irshellah, SH. dan selanjutnya diwakili oleh Kuasanya I Nyoman Budastra, SH., sedangkan Turut Terlawan datang menghadap kuasanya yaitu Djoko Widodo, SH.;

Menimbang, bahwa guna memenuhi ketentuan Perma Nomor 1 tahun 2008 Tentang Proses Mediasi di Pengadilan, Majelis telah menunjuk AMAT KHUSAIRI, SH., M.Hum, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku hakim mediator, akan tetapi berdasarkan laporan Hakim Mediator tersebut, upaya perdamaian telah gagal (tidak berhasil), maka pemeriksaan perkara selanjutnya dimulai dengan membacakan gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut selanjutnya para Terlawan dan Turut Terlawan mengajukan jawaban yang pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut:

#### **JAWABAN TERLAWAN I**

##### **A. DALAM EKSEPSI**

##### **1. Eksepsi Gugatan Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak)**

- a. Bahwa sebelum menjatuhkan suatu keputusan, Majelis Hakim perlu mendengarkan juga pendapat atau argumentasi pihak terkait sebagai bahan pertimbangan agar peradilan dapat berjalan seimbang serta

Hal.9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, hal ini dikenal dengan azas Audi et Alteram Partem, sehingga gugatan yang diajukan Pelawan telah **kurang pihak/tidak lengkap**;

b. Bahwa perkara a quo kurang pihak yaitu:

1. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan yang menerbitkan laporan penilaian atas objek a quo berdasarkan permohonan penilaian dari PT Bank CIMB Niaga selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat I untuk keperluan agunan/lelang. Hasil penilaian sesuai dengan Laporan Penilaian Properti No.: 152/KJPP-SAR/JKT/PN/CIMBN/03/2015 tanggal 27 Maret 2015, **nilai pasar atas objek a quo adalah Rp8.023.000.000,00** (delapan miliar dua puluh tiga juta rupiah).

Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti No.: 152/KJPP-SAR/JKT/PN/CIMBN/03/2015 tanggal 27 Maret 2015 tersebut, PT Bank CIMB Niaga/Terlawan I/Pemohon Lelang menetapkan nilai limit lelang sebesar Rp12.535.500.000,00 (dua belas miliar lima ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) untuk objek lelang berupa sebidang tanah dan bangunan **SHGB No. 196/ Kebayoran Lama Selatan seluas 565 m2**. Demikian nilai limit lelang di atas nilai pasar.

2. PT Balai Lelang Royal

Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi tanggal 24 juni 2015 dengan Risalah Lelang No. RL 212/2015 tersebut, PT Bank CIMB Niaga menggunakan jasa pra lelang PT Balai Lelang Royal.

c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Terlawan I mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan menolak Perlawanan Pelawan.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal – hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Terlawan I menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan I.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Terlawan I/KPKNL Jakarta IV



adalah sehubungan dengan tindakan Terlawan I yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 24 Juni 2015 dengan Risalah Lelang No. 212/2015 atas 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai **SHGB No. 196/Kebayoran Lama Selatan seluas 565 m2** terletak di Jalan Ciputat Raya RT.001/01 No. 30 Kel. Kebayoran Lama Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta atas nama Sutarto Nugroho.

3. Bahwa Terlawan I dalam menerima dan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan barang jaminan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 5908/2012 tanggal 21 September 2012 yang berirah-irah *"Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"* yang mempunyai kekuatan eksekutorial berdasarkan **UUHT No. 4 Tahun 1996** yang telah memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 106/PMK.06/2013 jo PMK No. 93/PMK.06/2010** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. **Perdirjen Kekayaan Negara No. Per-06/KN/2013** tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
4. Bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan/PT Bank CIMB Niaga didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan in casu Pelawan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan in casu Terlawan II berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pelawan. Hal tersebut terdapat pada Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didasarkan pada **Pasal 6 UUHT**;
5. Bahwa **pasal 9 UUHT** jelas menyatakan Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Maka dalam perkara a quo, Terlawan II merupakan Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum untuk menjual objek lelang oleh karena Terlawan II sebagai Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut;
6. Bahwa lelang atas objek perkara a quo berdasarkan atas permintaan dari PT. CIMB Niaga in casu Terlawan II sebagai Pemohon Lelang/Penjual kepada Terlawan I sebagaimana dimaksud dalam suratnya No. : 0572/JKT-RR/MCCRR/V/2015 tanggal 11 Mei 2015. Adapun pokok dari surat dimaksud adalah Terlawan II memohon agar dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 UUHT atas agunan debitur macet atas

Hal. 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



nama Sutarto Nugroho berupa : **SHGB No.196/Kebayoran Lama Selatan seluas 565 m2** terletak di Jalan Ciputat Raya No. 30 RT.001/01, Kel. Kebayoran Lama Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, DKI Jakarta a.n. Sutarto Nugroho.

7. Bahwa bersama dengan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, Terlawan II/PT Bank CIMB Niaga telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam **pasal 6 ayat (5)**

**Perdirjen Kekayaan Negara No. : Per-06/KN/2013** berupa :

- Salinan/fotokopi Akta Perjanjian Kredit No. 038/NHC/NAT/V/2012 Tanggal 13 Juli 2012;
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 5908/2012 tanggal 21 September 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 97/2012 tanggal 29 Agustus 2012 yang ditandatangani/ditetujui oleh Pelawan/Sutarto Nugroho dan Ny. Kus Wardani;
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 196/Kebayoran Lama Selatan a.n. Sutarto Nugroho.
- Asli Surat No. 0575/JKT-RR/MCCRR/IV/2015 tanggal 15 April 2015 perihal Perincian Hutang Jumlah Kewajiban Debitur a.n. Sutarto Nugroho;
- Surat Pernyataan No. 0573/JKT-RR/MCCRR/IV/2015 tanggal 13 April 2015 yang menyatakan bahwa Kredit atas nama Sutarto Nugroho telah dikategorikan sebagai kredit bermasalah/macet dan pernyataan bahwa Kreditor selaku Pemohon Lelang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- Salinan/fotokopi Surat No. : 325/JKT-RR/MCCRRG/III/2015 tanggal 4 Maret 2015 hal *Somasi I*, Surat No. : 379/JKT-RR/MCCRRG/III/2015 tanggal 16 Maret 2015 hal **Somasi II**, dan Surat No. : 436/JKT-SRRI/MCCRRG/III/2015 tanggal 24 Maret 2015 hal *Somasi III*;
- Salinan/fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang No.: 0695/Jkt-RR/MCCRR/VI/2015 tanggal 01 Juni 2015 kepada Debitur (Sutarto Nugroho);
- Asli Surat Penetapan Harga Limit Objek yang Dilelang Nomor: 0577/JKT-RR/MCCRR/IV/2015 tertanggal 13 April 2015 dan asli surat pernyataan No. 0579/JKT-RR/MCCRR/IV/2015 tanggal 13 April 2015 yang menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari KJPP Sudiono dan Rekan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh Ir. Yuliman Krisyanto sesuai dengan laporan penilaian No.: 152/KJPP-SAR/JKT/PN/CIMBN/03/2015 tanggal 27 Maret 2015.

8. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh PT. Bank CIMB Niaga in casu Terlawan II sebagai Pemohon Lelang/Penjual telah lengkap, maka pelaksanaan lelang dimaksud harus dilaksanakan sesuai **Pasal 7 Vendu Reglement jo. Pasal 12 PMK No. 93/PMK.06/2010** yang menyatakan "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*", sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan I telah sah menurut hukum
9. Bahwa terhadap objek yang dilelang tersebut juga telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 375/SKPT/VI/2015 atas SHGB No. 196/ Kebayoran Lama Selatan seluas 565 m<sup>2</sup> oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan status/catatan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 5908/2012 berdasarkan APHT PPAT Vivi Novita Ranadireksa, SH, MKn, tanggal 29-8-2012, tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT Bank CIMB Niaga Tbk, berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 21-9-2012.
10. Bahwa sebagai tindak lanjut dari rencana pelaksanaan lelang, Terlawan II telah melakukan pengumuman lelang pertama melalui selebaran tanggal 26 Mei 2015 dan Pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar harian TERBIT pada hari Rabu tanggal 10 Juni 2015;
11. Bahwa rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 24 Juni 2015 tersebut juga telah diberitahukan secara patut kepada Debitur (Sutarto Nugroho) melalui surat nomor: 0695/Jkt-RR/MCCRR/VI/2015 tanggal 01 Juni 2015;
12. Bahwa harga limit yang ditetapkan oleh Terlawan II/PT Bank CIMB Niaga/ Penjual adalah sebesar Rp12.535.500.000,00 (dua belas miliar lima ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah). Demikian harga limit tersebut telah sesuai/diatas harga/nilai pasar yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan sebesar Rp8.023.000.000,00 (delapan miliar dua puluh tiga juta rupiah).
13. Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut tidak ada peminat;
14. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I mempunyai kekuatan hukum

Hal. 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





yang sah dan mengikat, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan ***“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”***. Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Terlawan I *tidak dapat dibatalkan* karena telah sah secara hukum;

15. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan pada posita hal 3, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terlawan I tidak memberi kesempatan kepada Debitur/Pelawan untuk menjual objek a quo dengan harga tertinggi. Perlu kami jelaskan bahwa sebelum pelaksanaan lelang didahului dengan 2 (dua) kali pengumuman lelang yang salah satunya melalui media massa atau koran (Harian Terbit tanggal 10 Juni 2015) dimaksudkan adalah untuk memberitahukan kepada masyarakat luas para peminat lelang/calon pembeli lelang dan menghimpun para peminat lelang dalam acara pelaksanaan lelang sehingga diharapkan dengan terhimpunnya para peminat lelang tersebut dapat diperoleh harga yang tertinggi. Apabila Debitur/Pelawan mempunyai calon pembeli potensial maka dapat mengikutsertakan calon pembeli potensial tersebut dalam pelaksanaan lelang. Dengan adanya 2 (dua) kali pengumuman lelang tersebut maka terbukti bahwa tidak benar Terlawan I tidak memberikan kesempatan kepada debitur untuk menjual objek Hak Tanggungan dengan harga tertinggi.

16. Pasal 6 UUHT secara jelas menyebutkan bahwa: “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”.

17. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil dan alasan Pelawan pada posita halaman 7, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa tersebut, karena Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 394/K/Sip/1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan tegas menyatakan bahwa ***“Barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan/conservatoir beslag”***. Dengan demikian, sudah seharusnya permohonan sita jaminan Penggugat ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan I;
2. Menolak gugatan Pelawan atau setidaknya tidak menerima gugatan Pelawan.

### DALAM POKOK PERKARA

#### Primair

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 24 Juni 2015 dan produk hukum Risalah Lelang No. 212/2015 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

#### Sekunder

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

### JAWABAN TERLAWAN II

#### DALAM EKSEPSI

1. **Perlawanan Pelawan Prematur (*Exceptio Dilatofia / Dilatoria Exceptie*)**
  - 1). Bahwa dalam halaman 3 Perlawanan, Pelawan menyampaikan adanya peristiwa bahwa Terlawan II melaksanakan Pengumuman Kedua Lelang Flak Tanggungan tertanggal 10 Juni 2015, yang isinya Terlawan II dengan bantuan dari PT Balai Lelang Royal melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (**KPKNL**) Jakarta IV (**Terlawan I**) akan melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan pada hari Rabu, tanggal 24 Juni 2015 atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 196/Kebayoran Lama seluas 565 m<sup>2</sup> atas nama Pelawan yang terletak di Jl. Raya Ciputat No. 30 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya akan disebut **Obyek**

Hal. 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



**Jaminan.** Dengan demikian pelepasan Objek Jaminan Hak Tanggungan melalui pelelangan umum (lelang) pada saat Perlawanan diajukan **belum dilaksanakan**, sehingga **belum terjadi** peristiwa hukum yang mempunyai akibat hukum sebagai dasar untuk mengajukan perlawanan;

- 2). Bahwa dalam keseluruhan dalil Perlawanan tidak terbukti adanya **peristiwa hukum** bahwa Terlawan I ataupun Terlawan II **telah melaksanakan** pelelangan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan, demikian juga pada saat pelaksanaan lelang hari Rabu, tanggal 24 Juni 2015 tidak ada peserta lelang, sehingga pada saat Perlawanan diajukan dan sampai saat ini **belum dan tidak terjadi** peristiwa hukum yang mempunyai akibat hukum yang memberikan hak kepada Pelawan untuk mengajukan Perlawanan;
- 3). Dengan demikian, Perlawanan Pelawan **belum dapat diterima** untuk diperiksa sengketaanya di pengadilan karena masih **terlampau dini** (*premature*), yaitu **peristiwa hukum** yang menjadi **dasar perlawanan tidak pernah terjadi** atau **tidak ada peristiwa hukum** yang dapat dijadikan dasar dan alasan untuk mengajukan perlawanan, sehingga **Perlawanan Pelawan harus dinyatakan DITOLAK** atau **setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## 2. Perlawanan Kurang Pihak atau Tidak Lengkap

- 1). Bahwa meskipun dalam suatu perlawanan, pihak yang mengajukan perlawanan diberikan kebebasan untuk menarik pihak-pihak yang akan dijadikan terlawan, namun sesuai maksud dan tujuan perlawanan untuk dapat menyelesaikan sengketa secara terang, tuntas dan menyeluruh, maka seluruh pihak-pihak yang terlibat harus diikutsertakan sebagai pihak, sehingga putusan yang akan dikeluarkan memenuhi rasa keadilan dan memberikan kepastian hukum. Satu dan lain hal untuk menghindari putusan yang merugikan pihak lain atau sengaja dimaksudkan untuk merugikan pihak lain ;
- 2). Bahwa dalam halaman 2 alinea terakhir Perlawanan, Pelawan dengan terang dan jelas menyatakan bahwa dalam rangka akan melaksanakan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan, Terlawan II telah menunjuk PT Balai Lelang Royal untuk melaksanakan Pra Lelang sebagaimana Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : 197/SPUBLRN/2015 tertanggal 13 Men 2015, yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membentahukan bahwa Objek Jaminan Hak Tanggungan akan dijual melalui lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya akan disebut **UU Hak Tanggungan**, oleh Pejabat Lelang Negara dari **Terlawan I**;

- 3). Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka untuk memenuhi prinsip-prinsip keseimbangan, kepastian dan keadilan hukum bagi semua pihak dalam proses peradilan, dan oleh karena ketepatan, keakuratan dan kelengkapan pihak-pihak yang dilawan dihadapan persidangan merupakan hal yang sangat mutlak diperlukan, maka PT Balai Lelang Royal yang ditunjuk melaksanakan pra lelang atas Objek Jaminan Hak Tanggungan harus ditarik sebagai pihak terlawan atau turut terlawan. Tidak diikutsertakannya PT Balai Lelang Royal sebagai pihak terlawan atau turut terlawan mengakibatkan Perlawanan menjadi tidak lengkap dan kurang pihak, sehingga Perlawanan harus dinyatakan **DITOLAK atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Perlawanan, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II dan segala sesuatu yang dicantumkan dalam Eksepsi mohon dianggap dicantumkan juga dalam Jawaban Pokok Perkara ;
2. Bahwa segala hal apa yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi oleh Terlawan II, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Terlawan II menganggap dalil-dalil dalam Perlawanan tersebut tidak benar dan / atau tidak terbukti sama sekali dan I atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara *aquo* ;
3. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil Perlawanan Pelawan dalam halaman 2 dan 3 yang menyatakan Terlawan I dan Terlawan II tidak memberikan waktu dan kesempatan kepada Pelawan selaku Debitur untuk menjual sendiri Objek Jaminan Hak Tanggungan untuk mendapatkan harga jual tertinggi atau tidak diberikan waktu dan kesempatan untuk *take over* pinjaman, berdasarkan alasan (- alasan) hukum sesuai fakta (- fakta), bukti (- bukti) dan peristiwa (- peristiwa) hukum sebagai berikut :
  - 1). Sengketa *a quo* bermula dari adanya peristiwa (- peristiwa) hukum perjanjian utang piutang antara Pelawan sebagai Debitur dengan

Hal. 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Terlawan II sebagai Kreditur berdasarkan Syarat Umum Kredit Bank LIMB Niaga 2011 Rev-03 tanggal 18 Januari 2011 ("**SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03**") jo. Perjanjian Kredit No. 038/NHC/NATN/2012 tertanggal 13 Juli 2012 yang mana Pelawan telah memperoleh fasilitas kredit dari Terlawan II sebesar Rp 8.838.900.000,- (delapan miliar delapan ratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) (selanjutnya akan disebut **Perjanjian Kredit**). Terhadap hal ini, Pelawan dengan tegas telah mengakuinya dalam halaman 2 Perlawanan;

- 2). Untuk pelunasan utang berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana dengan tegas dicantumkan dalam Pasal 3 Perjanjian Kredit, Pelawan memberikan jaminan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 5908/2012, tanggal 21 September 2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 97/2012 tanggal 29 Agustus 2012 dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 11.048.825.000,- (sebelas miliar empat puluh delapan juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" (selanjutnya akan disebut Hak Tanggungan) atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 196/Kebayoran Lama Selatan seluas 565 m2 atas nama Pelawan yang terletak di Jl. Raya Ciputat No. 30 Rt 001 / 01 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (selanjutnya akan disebut Obyek Jaminan);
- 3). Hak Tanggungan tersebut diatas mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 UU Hak Tanggungan :

**Pasal 14 UU Hak Tanggungan:**

- 1). Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang bedaku.
- 2). Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat 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 akta ;
- 4). Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- 5). Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Bahwa berdasarkan SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03, Pelawan mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kembali hutang kepada Terlawan II secara angsuran sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit yaitu Pelawan wajib membayar kembali hutang secara angsuran berupa pokok dan bunga setiap tanggal 13 (tiga belas) pada bulan berjalan ;
- 5). Bahwa Pelawan kemudian tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk melakukan pembayaran kembali hutang kepada Terlawan II secara angsuran sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit, sebagaimana juga diakui dengan tegas oleh Pelawan dalam halaman 2 Perlawanan, karenanya berdasarkan Pasal 19 ayat (1) huruf (a) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03, Pelawan terbukti telah lalai memenuhi Pasal 2 Perjanjian Kredit, sehingga Terlawan II berhak dan berwenang untuk mengakhiri jangka waktu jatuh tempo fasilitas kredit dan selanjutnya menagih dengan seketika dan sekaligus lunas atas seluruh kewajiban yang terhutang kepada Terlawan II sesuai ketentuan Pasal 19 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03 ;

Pasal 19 ayat (1) huruf (a) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03:

1. Kelalaian terjadi dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian dibawah ini
  - a. Bilamana Hutang tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya ;

Pasal 19 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03 :

2. Dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 3 ayat 2 jika terjadi kelalaian, maka KREDITUR berhak dan berwenang pada setiap waktu dan dad waktu ke waktu setelah terjadi atau timbul kelalaian, melakukan tindakan sebagai berikut
  - a. Mengakhiri/menghentikan kesanggupan menyediakan Fasilitas Kredit dengan mengirim surat pemberitahuan mengenal hal tersebut kepada DEBITUR;
  - b. Menuntut pembayaran lunas atas Hutang atau pemenuhan kewajiban lainnya secara penuh dengan seketika dan sekaligus tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu; dan
  - c. Menjalankan dan melaksanakan / melakukan eksekusi terhadap Jaminan sesuai dengan Perjanjian Jaminan dan memperhitungkan hasil eksekusi Jaminan dengan Hutang DEBITUR. Dalam hal terdapat sisa hasil eksekusi, KREDITUR akan mengembalikan sisa tersebut kepada DEBITUR. Namun, jika hasil eksekusi Jaminan lebih kecil nilainya dibandingkan dengan jumlah Hutang, maka DEBITUR berkewajiban untuk membayar kekurangan tersebut dalam waktu yang ditetapkan oleh KREDITUR.

Hal. 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6). Bahwa terhadap kelalaian Pelawan dalam memenuhi Pasal 2 Perjanjian Kredit, maka Terlawan II telah berkali-kali menerbitkan Surat Pemberitahuan dan atau Peringatan (Somasi) kepada Pelawan agar melunasi secara seketika dan sekaligus lunas seluruh utangnya sebagaimana Surat Somasi I No. 325/JKT-RR/MCCRRG/111/2015 dan No. 326/JKT-RR/MCCRRG/111/2015 tertanggal 04 Maret 2015, Surat Somasi II No. 379/JKT-RR/MCCRRG/111/2015 dan No. 380/JKT-RR/MCCRRG/111/2015 tertanggal 16 Maret 2015 dan Surat Somasi III No. 436/JKT-SRRI/MCCRRG/111/2015 dan No. 437/JKT-SRRI/MCCRRG/111/2015 tertanggal 24 Maret 2015, namun Pelawan tetap tidak melunasi utangnya tersebut, sehingga terbukti Pelawan telah berada dalam keadaan ingkar janji (wanprestasi) memenuhi isi dan ketentuan dalam Perjanjian Kredit ;
- 7). Berdasarkan fakta (- fakta), bukti (- bukti) dan peristiwa (- peristiwa) hukum bahwa dari saat Pelawan ingkar janji (wanprestasi) memenuhi Perjanjian Kredit dengan menunggak angsuran pokok, bunga dan denda serta dari saat Pelawan tidak melunasi seluruh utang pada saat Perjanjian Kredit dinyatakan jatuh tempo, sampai dengan saat disampaikannya Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 197/SPUBLRN/2015 tertanggal 13 Mei 2015, membuktikan bahwa Pelawan telah diberikan waktu dan kesempatan yang sangat lama untuk melakukan penyelesaian utangnya secara kekeluargaan baik dengan cara menjual sendiri Objek Jaminan Hak Tanggungan ataupun dengan tale over pinjaman, namun Pelawan telah beritikad tidak baik dengan tidak menggunakan dan memanfaatkan waktu dan kesempatan yang diberikan oleh Terlawan II tersebut, sampai dengan saat akan dilaksanakan lelang ;
- 8). Berdasarkan, fakta (- fakta), bukti (- bukti) dan peristiwa (- peristiwa) hukum bahwa Pelawan telah ingkar janji (wanprestasi) dan tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pelunasan utang baik dengan cara menjual sendiri jaminan ataupun melalui take over pinjaman, maka tidak ada jalan lain selain Terlawan II mengajukan penyelesaian seluruh utang Pelawan kepada Terlawan II dengan melakukan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan melalui Terlawan I dengan bantuan PT Balai Lelang Royal ;
- 9). Pada saat pelaksanaan lelang hari Rabu, tanggal 24 Juni 2015 tidak ada peserta lelang, sehingga **belum dan tidak terjadi** peristiwa hukum yang mempunyai akibat hukum yang memberikan hak kepada Pelawan untuk

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





mengajukan Perlawanan, sehingga Perlawanan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Bahwa **Terlawan II dengan tegas menolak dalil Perlawanan dalam halaman 4 dan 5** yang menyatakan seolah-olah penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan melanggar ketentuan Hukum Acara Perdata, dan eksekusi Hak Tanggungan harus dilakukan melalui Penetapan Pengadilan Negeri (**PN**), berdasarkan alasan sebagai berikut :

- 1). Bahwa terdapat 3 (tiga) cara untuk melakukan eksekusi / penjualan objek hak tanggungan yaitu :

- (1). **Melalui Eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR.** Pasal 20 ayat (1) huruf (b) UU Hak Tanggungan memberikan kemungkinan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui proses peradilan sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR, dengan cara meminta fiat eksekusi kepada Ketua PN dan berdasarkan permintaan tersebut Ketua PN melakukan penjualan lelang dengan bantuan KPKNL;

Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

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

- (2). **Melalui Penjualan Lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan**, yaitu hak kreditor untuk menjual atas kekuasaan sendiri kalau debitur wanprestasi, tanpa harus meminta fiat dari Ketua PN sehingga penjualan umum (lelang) dilakukan langsung ke KPKNL tanpa melewati proses penetapan Ketua PN ;

Pasal 6 UU Hak Tanggungan :

Apabila debitur 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.

Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan :

Hal. 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki 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 menjual obyek 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.

Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan:

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain : e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

- (3). Penjualan objek hak tanggungan secara dibawah tangan berdasarkan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan;

Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan :

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak ".

Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan

Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan berbunyi " Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak dibetahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan".

- 2). Bahwa Terlawan II adalah Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Jaminan Hak Tanggungan. Pelawan selaku pemberi jaminan Hak Tanggungan telah memberikan janji kepada Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) Objek Jaminan Hak Tanggungan sebagaimana dengan tegas dicantumkan juga dalam Pasal 2 Hak Tanggungan ;

Pasal 2 Hak Tanggungan :

Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
  - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
  - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
- 3). Penjualan Objek Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan atas janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) berdasarkan Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan dapat langsung dilaksanakan melalui KPKNL in casu Terlawan I dan tidak perlu adanya penetapan Ketua PN ;

Hal ini ditegaskan lagi dalam "*Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum*", Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung RI 2007, pada butir 12 halaman 92, yang menyebutkan "*Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 (2) 8W, dan Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU No. 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama*";

Pasal 1178 (2) BW :

Namun kreditur hipotek pertama, pada waktu penyerahan hipotek boleh mensyaratkan dengan tegas, bahwa jika utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau bila bunga yang terutang tidak dibayar, maka ia akan diberi kuasa secara mutlak untuk menjual persil yang terikat itu di muka umum, agar dari hasilnya dilunasi, baik jumlah uang pokoknya maupun bunga dan biayanya.

- 4). Hak Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri (*rechts van eigenmachtige verkoop*) melalui penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan langsung melalui Terlawan I tanpa perlu adanya penetapan Ketua PN selain telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan dan *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum*, juga sejalan dengan pendapat dari :

Hal. 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



- (1). M. Yahya Harahap, SH, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Cetakan ke empat, Maret 2009, halaman 199 menyatakan bahwa Pasal 20 UU HT mengatur dua konsep atau sistem pelaksanaan pemenuhan pelunasan utang yang diikat dalam perjanjian Hak Tanggungan.
  - a. Eksekusi Objek HT. Ketentuan ini merupakan prinsip pokok yang diatur dalam Pasal 20 jo. Pasal 6 UU. Dengan demikian, apabila debitur cidera janji, pemenuhan pembayaran utang :
    - 1). Melalui parate eksekusi biasa berdasarkan Pasal 224 HR dan Pasal 6 UU No, 4 Tahun 1996: dengan meminta fiat eksekusi kepada Ketua PN; berdasarkan permintaan itu, Ketua PN melaksanakan penjualan lelang
    - 2). Melalui penjualan lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan Penjelasan Pasal 6, apabila dalam APHT, pemberi HT berjanji bahwa pemegang HT berhak menjual objek HT atas kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan; Pemegang HT dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada kantor lelang/pejabat lelang ;
  - b. Penjualan dibawah tangan oleh Pemegang HT yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) ;
- (2). Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, 1999, halaman 443 menyatakan bahwa : Eksekusi berdasarkan pasal 6, pelaksanaannya lebih mudah karena tidak memedukan perintah Ketua Pengadilan untuk melakukan penjuaian objek hak tanggungan yang bersangkutan melalui pelelangan umum, kreditur pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor lelang untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan yang bersangkutan ;
- (3). Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, Buku Kesatu, Penerbit PT. Citra Aditya Bhakti, 1996, halaman 178 menyatakan bahwa : "*cara eksekusi lainnya adalah menjual di depan umum via Kantor Lelang tanpa campur tangan pengadilan*" ;
- (4). Remy Sjandeni, *Hak Tanggungan Asas Asas Ketentuan Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang Undang Hak Tanggungan)*, Bandung, Alumni, 1999 halaman 164-165 menyatakan bahwa : Pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih



dahulu dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi ini. Pemegang Hak Tanggungan Pertama cukup mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum, karena kewenangan pemegang hak tanggungan pertama merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyainya demi hukum;

- 5). Berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan dan *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum* serta pendapat ahli hukum tersebut diatas, maka penjualan umum (lelang) yang diajukan oleh Terlawan II dengan bantuan PT Balai Lelang Royal langsung kepada Tedawan I atas Objek Jaminan Hak Tanggungan tidak harus dilakukan melalui penetapan Ketua PN, sehingga proses penjualan umum (lelang) tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan hukum sehingga tidak melanggar ketentuan hukum acara yang berlaku, kaenanya sah menurut hukum ;
5. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Jawaban butir 3 dan 4 diatas, Pelawan telah diberikan waktu dan kesempatan untuk menjual sendiri Objek Jaminan Hak Tanggungan, namun Pelawan beritikad tidak baik dengan sengaja mengulur-ulur waktu penyelesaian. Proses pelaksanaan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan yang dilaksanakan Terlawan II dengan bantuan PT Balai Lelang Royal melalui Terlawan I telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu :
  - 1). Ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan, tidak dapat lagi menguntungkan para pihak (Pelawan dan Terlawan II) tetapi sebaliknya sangat merugikan Terlawan II, karena tidak ada kepastian waktu penyelesaian utang, akibat Pelawan tidak secara serius dan beritikad tidak baik dalam menggunakan kesempatan yang diberikan oleh Terlawan II maupun Pelawan. Dengan demikian dalil Perlawanan halaman 3 tidak benar sama sekali sehingga harus ditolak ;
  - 2). Hak Terlawan II untuk melakukan penjualan umum (lelang) langsung melalui Terlawan I tanpa penetapan Ketua PN telah dijamin berdasarkan Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf

Hal. 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





(e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan dan *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum* serta pendapat ahli hukum tersebut diatas, sehingga tidak ada dasar dan alasan hukum untuk tidak melakukan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan. Justru penundaan yang diminta oleh Pelawan dengan dasar dan alasan yang dicari-cari dengan tujuan dan maksud untuk menunda-nunda penyelesaian utang merupakan bukti itikad tidak baik dari Pelawan yang jelas-jelas melanggar keadilan dan kepatutan, sehingga Pelawan haruslah dinyatakan sebagai Pelawan yang beritikad tidak baik, sehingga petitum Pelawan butir 2 harus ditolak ;

3). Rencana penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan melalui Terlawan II merupakan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang memenuhi cara yang ditentukan dalam Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan yaitu pelelangan dapat langsung dilakukan melalui KPKNL tanpa perlu ada penetapan Ketua PN, serta telah sesuai dengan ketentuan dalam butir 12 halaman 92 *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum* dan pendapat ahli yang membenarkan lelang dilakukan tanpa melalui proses di Pengadilan Negeri, sehingga pelaksanaan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan tidak melanggar ketentuan Pasal 20 ayat (4) UU Hak Tanggungan yang menyatakan "Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum". Dengan **demikian dalil Pelawan dalam alinea pertama halaman 4 tidak relevan, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga harus ditolak;**

6. Bahwa rencana pelaksanaan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan Terlawan II melalui Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diuraikan diatas dan telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yaitu sebelum lelang dilaksanakan, terlebih dahulu telah diberitahukan sesuai Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 1 197/SPUBLRN/2015 tertanggal 13 Mei 2015, diumumkan sesuai Pengumuman lelang I tanggal 26 Mei 2015 dan Pengumuman ke II tanggal 10 Juni 2015 untuk pelaksanaan penjualan umum (lelang) tanggal 24 Juni 2015. Berdasarkan hal tersebut maka





seluruh dalil Pelawan halaman 4 dan 5 tidak benar dan tidak berdasar sama sekali sehingga harus ditolak, karenanya petitum Pelawan butir 3 yang meminta dinyatakan batal lelang eksekusi tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali sehingga harus ditolak ;

7. Bahwa terhadap **dalil Pelawan halaman 5 s.d. halaman 7 yang mendalilkan eksekusi melalui PUPN/KPKNL hanya dapat dilakukan jika kreditumnya adalah BUMN, tidak benar dan tidak terbukti sama sekali sehingga dalil tersebut harus ditolak**, berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diuraikan diatas yaitu Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan yaitu pelelangan dapat langsung dilakukan melalui KPKNL tanpa perlu ada penetapan Ketua PN, serta telah sesuai dengan ketentuan yang digariskan dalam butir 12 halaman 92 *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum*" dan pendapat ahli tersebut diatas;
8. Bahwa terhadap **dalil Pelawan halaman 7 yang mendalilkan eksekusi melalui KPKNL yang diajukan oleh Bank Swasta telah mereduksi kewenangan Pengadilan Negeri dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan, adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga dalil tersebut harus ditolak**, karena berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diuraikan diatas yaitu Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan serta sesuai dengan ketentuan yang digariskan dalam butir 12 halaman 92 *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum*" dan pendapat ahli tersebut diatas telah membuktikan bahwa penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan dapat langsung dilakukan melalui KPKNL (Terlawan I);
9. Bahwa berdasarkan alasan (- alasan) hukum sesuai fakta (- fakta), bukti (- bukti), peristiwa (- peristiwa) hukum tersebut diatas, maka proses pelaksanaan penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sah menurut hukum, karenanya peralihan hak serta balik nama Sertipikat atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan yang nantinya akan dilakukan oleh Turut Terlawan pada saat lelang terlaksana dan ada pembeli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, **karenanya permintaan Pelawan untuk melakukan sita jaminan (sita revindicatoir) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan dan petitum butir**

Hal. 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



**4 serta permohonan dalam Provisi tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali, sehingga harus ditolak;**

- 10.** Bahwa motivasi Perlawanan Pelawan di dasarkan atas itikad tidak baik untuk merugikan Terlawan II, karena sudah jelas sekali proses penjualan umum (lelang) atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga nantinya jika pelelangan terlaksana dan ada pembeli maka peralihan hak dan balik nama sertifikat atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan kepada pembeli adalah sah dan mengikat menurut hukum, karenanya **terbukti bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar, sehingga petitum butir 2 harus ditolak;**
- 11.** Bahwa oleh karena seluruh dalil Pelawan tidak terbukti dan tidak berdasar sama sekali, maka **tidak ada alasan untuk mengabulkan seluruh petitum Pelawan baik dalam Provisi maupun Pokok Perkara dan Pelawan harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ;**
- 12.** Bahwa Terlawan II menolak dalil Perlawanan Pelawan selain dan selebihnya;

Berdasarkan alasan (- alasan) hukum sesuai fakta (- fakta), bukti (- bukti), peristiwa (- peristiwa) hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memutuskan:

**Dalam Eksepsi**

1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan II seluruhnya ;
2. Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;



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

**JAWABAN TURUT TERLAWAN**

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa TURUT TERLAWAN menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERLAWAN;
2. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terlawan II terkait dengan pelaksanaan eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas bidang tanah milik Pelawan yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.196/Kebayoran Lama Selatan terletak di Jalan Ciputat Raya Rt.001/01 No.30 Kel. Kebayoran Lama Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dimana dengan melakukan membuat Perjanjian Bersama No.12 tanggal 14 Agustus 2000 Nomor 12 yang dibuat dihadapan Notaris YETTY TAHER, SH, Notaris di Jakarta, dimana Terlawan I dan Terlawan II tidak memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan, sehingga eksekusi Lelang tersebut harus dinyatakan batal;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat) terkait Hak Guna Bangunan No.196/Kebayoran Lama Selatan adalah sebagai berikut:
  - a. Bahwa Hak Guna Bangunan No.196/Kebayoran Lama Selatan terakhir tercatat atas nama SUTARTO NUGROHO, seluas 565 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Desember 1996 No.6394/1996, terletak di Jalan Ciputat Raya Rt.001/01 No.30 Kel. Kebayoran Lama Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 21 Januari 1997;
  - b. Bahwa berdasarkan Akta Hak Tanggungan No.5908/2012, terdapat Hak Tanggungan Peringkat Pertama tanggal 29 Agustus 2012 No.97/2012 tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK CIMB NIAGA Tbk, berkedudukan di Jakarta, yang dibuat dihadapan PPAT VIVI NOVITA RANADIREKSA, SH, MKn, terdaftar tanggal 21 September 2012;
  - c. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Perpanjangan Hak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 21 Desember 2012 No.1818/HGB/BPN-31.74/2012 jo. Surat dari PT. BANK CIMB

Hal. 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIAGA Tbk, HAK atas Tanah ini diperpanjang masa berlakunya selama 20 Tahun sampai dengan 23 Nopember 2036;

Bahwa Hak Guna Bangunan No.196/Kebayoran Lama Selatan hingga saat ini masih tercatat atas nama SUTARTO NUGROHO yang telah dilekatkan Akta Hak Tanggungan No.5908/2012;

4. Bahwa terhadap dalil-dalil Pelawan selebihnya tidak perlu TURUT TERLAWANanggapi karena merupakan masalah internal Pelawan dengan Terlawan I s/d Terlawan II, dimana tidak ada relevansinya dengan TURUT TERLAWAN;
5. Bahwa untuk dalil-dalil gugatan Pelawan selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya TURUT TERLAWAN tetap menolaknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadi replik yang diajukan oleh Penggugat dan diikuti dengan duplik yang diajukan oleh Tergugat, replik dan duplik mana selengkapnyanya telah tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, di persidangan Pelawan telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Surat Pemberitahuan Lelang tertanggal 13 Mei 2015 dari PT Balai Lelang Royal kepada Debitur Sutarto Nugroho (bukti P-1);
2. Surat Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 10 Juni 2015 (bukti P-2);
3. Surat Perjanjian Kredit tertanggal 13 Juli 2012 antara PT Bank Cimb Niaga selaku kreditur dengan Sutarto Nugroho selaku debitur (bukti P-3);
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 196 atas nama Haji Muchdan (bukti P-4);

Menimbang, bahwa semua surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan di persidangan telah dapat dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa sedangkan Terlawan I guna menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan juga mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Surat Permohonan Lelang dari Bank Cimb Niaga tanggal 11 Mei 2015 (bukti T I-1);
2. Surat Kewajiban Debitur yang dikeluarkan oleh Bank Cimb Niaga tanggal 15 April 2015 (bukti T I-2);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Somasi I dari Bank Cimb Niaga tertanggal 04 Maret 2015 (bukti T I-3a);
4. Surat Somasi IIdari Bank Cimb Niaga tertanggal 16 Maret 2015 (bukti T I-3b);
5. Surat Somasi IIIdari Bank Cimb Niaga tertanggal 24 Maret 2015 (bukti T I-3c);
6. Surat Pernyataan dari Bank Cimb Niaga tertanggal 13 April 2015 (bukti T I-4);
7. Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dari Bank Cimb Niaga tertanggal 01 Juni 2015 (bukti T I-5);
8. Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang dari KPKNL Jakarta IV tertanggal 19 Mei 2015 (bukti T I-6);
9. Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Bank Cimb Niaga tertanggal 26 Mei 2015 (bukti T I-7);
10. Foto copy Harian Terbit edisi Rabu, tanggal 10 Juni 2015 untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (bukti T I-8);
11. Penetapan harga dan limit setoran jaminan peserta lelang yang dikeluarkan Bank Cimb Niaga tertanggal 13 April 2015 (bukti T I-9);
12. Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Kantor dari Jasa Penilai Publik Sudiono Awaludin & Rekan tertanggal 27 Maret 2015 (bukti T I-10);
13. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan tertanggal 24 Juni 2015 (bukti T I-11);
14. Risalah lelang No. 212/2015 dari Pejabat Lelang 24 Juni 2015 (bukti T I-12);
15. Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 (bukti T I-13);

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas telah dibubuhi meterai secukupnya dan di persidangan telah dapat dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T I-5, T I-10, T I-11 dan T I-13;

Menimbang, bahwa sedangkan Terlawan II guna menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan juga mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Surat Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari KPKNL Jakarta V tertanggal 10 Juni 2015 (Bukti T II-1);
2. Surat Pemberitahuan Lelang dari PT Balai Lelang Royal tertanggal 13 Mei 2015 (bukti t II-2);
3. Syarat Umum Kredit yang dikeluarkan Bank Cimb Niaga ( bukti T II-3);
4. Surat Perjanjian Kredit No. 038/NHC/NAT/V/2012 (bukti T II-4);

Hal. 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Sertifikat Hak Tanggungan No. 5908/2012 (bukti T II-5);
6. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 196 yang telah dipasang dengan Hak Tanggungan oleh Bank Cimb Niaga (bukti T II-6);
7. Surat Somasi I dari Bank Cimb Niaga tertanggal 04 Maret 2015 yang ditujukan kepada Sutarto Nugroho di Kemuning Raya No. 12 (bukti T II-7);
8. Surat Somasi Idari Bank Cimb Niaga tertanggal 16 Maret 2015 yang ditujukan kepada Sutarto Nugroho di Jln Raya Ciputat No. 30 (bukti T II-8);
9. Surat Somasi Ildari Bank Cimb Niaga tertanggal 24 Maret 2015 yang ditujukan kepada Sutarto Nugroho Jln Kemuning Raya No. 12 (bukti T II-9);
10. Surat Somasi Ildari Bank Cimb Niaga tertanggal 24 Maret 2015 yang ditujukan kepada Sutarto Nugroho Jln Raya Ciiputat No. 30 (bukti T II-10);
11. Surat Somasi Ildari Bank Cimb Niaga tertanggal 24 Maret 2015 yang ditujukan kepada Sutarto Nugroho Jln Kemuning Raya No. 12 (bukti T II-11);
12. Surat Somasi III dari Bank Cimb Niaga tertanggal 24 Maret 2015 yang ditujukan kepada Sutarto Nugroho Jln Raya Ciputat No. 30 (bukti T II-12);

Menimbang, bahwa surat-surat bukti dari Terlawan II tersebut walaupun telah dibubuhi meterai secukupnya tetapi pada umumnya tidak dapat dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T II-3, T II-4 dan bukti T II-5;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Terlawan atas kesempatan yang diberikan telah mengajukan Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 196 atas nama Sutarto Nugroho, yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan oleh PT Bank Cimb Niaga (bukti T III-1);

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti seperti tersebut di atas, kedua belah pihak tidak mengajukan bukti-bukti lain atau pun saksi;

Menimbang, guna mengakhiri pemeriksaan perkara ini, Terlawan I dan Terlawan II mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 21 Maret 2016, sedangkan Pelawan dan Turut Terlawan tidak mengajukan kesimpulan, selanjutnya karena tidak ada sesuatu lagi yang akan diajukan di persidangan, maka kedua belah memohon agar perkaranya dapat segera diputus;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang belum tercantum di dalam Putusan ini, telah ditunjuk segala kejadian yang tercantum dalam Berita

#### 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

Acara Persidangan, karena hakekatnya Berita Acara Persidangan adalah bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan;

## TENTANG PERTMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 185 HIR ditentukan bahwa "Putusan provisionil yaitu putusan atas tuntutan supaya di dalam hubungan pokok perkaranya dan menjelang pemeriksaan pokok perkara itu, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak ...";

Menimbang, bahwa sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, di dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, cetakan tahun 1988, yang dimaksud dengan putusan provisionil adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa di dalam provisinya Pelawan telah memohon agar Terlawan I dan Terlawan II menunda pelaksanaan lelang atas sebidang tanah dan bangunan milik Pelawan;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan yang diajukan oleh Pelawan untuk menunda pelaksanaan lelang atas obyek perkara tersebut, ternyata apabila dihubungkan dengan alasan-alasan pada pokok perkara, alasannya adalah sama yakni dikaitkan dengan didahuluinya adanya perjanjian kredit antara Pelawan dengan Bank Cimb Niaga, karena itu alasan-alasan yang diajukan dalam provisi yang diajukan oleh pelawan dinilai sudah memasuki materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa terlebih lagi telah ternyata berdasarkan bukti T I-12 yang berupa Risalah lelang No. 212/2015 oleh Pejabat Lelang obyek jaminan hak tanggungan telah dilaksanakan pelaksanaan pelelangan pada tanggal 24 Juni 2015;

Menimbang, karena alasan provisi yang diajukan oleh Pelawan sudah memasuki pokok perkara maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977 permohonan provisi Pelawan harus ditolak;

### DALAM EKSEPSI :

Hal. 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan eksepsi berkaitan dengan Plurium Litis Consortium (Gugatan kurang pihak), yaitu bahwa menurut Terlawan I Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin & Rekan dan PT Balai Lelang Royal, juga harus ikut digugat;

Menimbang, bahwa sedangkan Terlawan II juga mengajukan eksepsi berkaitan dengan alasan bahwa perlawanan Pelawan Prematur (*Exceptio Dilatoria/Dilatoria Excepstie*) dan di samping itu menurut Terlawan II, PT Balai Lelang Royal selaku pihak yang melaksanakan pra lelang atas obyek jaminan Hak Tanggungan, seharusnya juga harus digugat;

Menimbang, bahwa apakah secara hukum PT Balai Lelang Royal juga harus digugat dengan alasan untuk lengkapnya subyek gugatan, untuk hal ini majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Bahwa menurut hemat Majelis, PT Balai Lelang Royal tidak perlu ikut digugat, di samping karena alasan bahwa Penggugat berhak untuk menentukan atau memilih siapa-siapa yang harus digugat sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3909 K/Pdt/1974 tanggal 11 April 1997, juga tidak perlunya PT Balai Lelang Rotal untuk digugat karena komposisi para Terlawan dan turut Terlawan sudah cukup menggambarkan hubungan hukum yang sebenarnya terjadi antara Pelawan dan Terlawan II di satu pihak, yakni mereka terikat dalam persoalan hutang-piutang, yang kemudian karena Pelawan sebagai debitur tidak bisa membayar hutangnya, selanjutnya di lain pihak, barang agunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 196 atas nama Sutarto Nugroho, telah dilakukan pelelangan oleh Terlawan I;

Menimbang, bahwa demikian halnya Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin & Rekan, menurut hemat Majelis hal ini juga tidak perlu untuk didudukkan sebagai Terlawaan di dalam perkara ini, mengingat hal itu tidak ada urgensinya, karena jasa penilai publik pada umumnya hanya melakukan taksiran harga yang tidak bersifat menentukan untuk dilanjutkannya adanya pelelangan ataukah tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka majelis berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan II tersebut harus ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud perlawanan Pelawan adalah seperti tersebut di muka;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti perlawanan Pelawan adalah agar supaya pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan I dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jln Ciputat Raya No. 30 RT 001/RW 01 Kel. Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T I-12 yang berupa Risalah lelang No. 212/2015 dari Pejabat Lelang tanggal 24 Juni 2015 yang di persidangan tidak dibantah oleh Pelawan, maka telah terbukti bahwa pada tanggal 24 Juni 2015 telah dilaksanakan lelang eksekusi atas obyek hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan tercantum dalam Sertifikat Hak Bangunan No. 196/Keboran Lama Selatan atas nama Sutarto Nugroho yang terletak di Jln Ciputat Raya No. 30 RT 001/RW 01 Kel. Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa karena pelelangan atas obyek hak tanggungan sebenarnya telah terjadi, maka menurut hemat majelis perlawanan Pelawan ini dianggap tidak sempurna, di mana seharusnya upaya hukum yang ditempuh oleh Pelawan adalah menempuh jalur gugatan biasa atau gugatan baru, bukan dalam bentuk perlawanan sebagaimana yang di hadapi sekarang ini (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1281 K/Sip/1979 tanggal 23 April 1981);

Menimbang, bahwa yang terjadi sekarang, sebagaimana terdapat di dalam petitum perlawanan Pelawan, Pelawan memohon agar lelang yang telah dilaksanakan dinyatakan batal diikuti dengan sebuah permohonan agar obyek lelang sebagaimana dimaksud diletakkan sita jaminan (*revindicatoir beslag*);

Menimbang, bahwa sita jaminan yang dimohonkan oleh Pelawan tersebut tidaklah mungkin bisa dilakukan, jika sebelumnya tidak pernah dinyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para Terlawan terdahulu (dalam hal ini melakukan pelelangan atas obyek hak tanggungan), sebelumnya dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sedangkan ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Terlawan terdahulu hanyalah bisa dinilai jika pengajuan upaya hukum yang ditempuh oleh Pelawan adalah dalam bentuk gugatan (bukan Perlawanan);

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis menilai bahwa perlawanan Pelawan dianggap tidak tepat, sebagai konsekuensinya maka perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Hal. 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan tidak tepat, maka alat-alat bukti lainnya, selain bukti T.I-12 sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pelawan haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebut di bawah ini;

Mengingat HIR dan ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Pelawan;

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Membebankan Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.436.000,- (satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari : Kamis, tanggal 25 April 2016, oleh kami : **HANDRI ANIK EFFENDI, SH., MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ASIADI SEMBIRING, SH., MH.** dan **MARTIN PONTO BIDARA, SH.** masing-masing sebagai hakim-hakim anggota, putusan tersebut diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **SENIN, tanggal 2 MEI 2016**, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **HELENI FAERIATI, SH.** Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Terlawan II dan Kuasa Turut Terlawan, tanpa dihadiri oleh Pelawan dan Terlawan I atau pun kuasanya masing-masing.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA,**





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

**ASIADI SEMBIRING, SH., MH.**  
**MH.**

**HANDRI ANIK EFFENDI, SH.,**

**MARTIN PONTO BIDARA, SH.**

**PANITERA PENGGANTI**

**HELENI FAERIATI, SH.**

Biaya – biaya :

1. Meterai.....	Rp.	6.000,-
2. Redaksi.....	Rp.	5.000,-
3. Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
4. Biaya PNPB.....	Rp.	20.000,-
4. Biaya Proses .....	Rp.	75.000,-
5. Biaya Panggilan.....	Rp.	1.300.000,-
<b>J u m l a h .....</b>	<b>Rp.</b>	<b>1.436.000,-</b>

Hal.37 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 387/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.