



P U T U S A N

Nomor 197/PDT/2016/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

MISBAH DAN NY.ENDANG SETYA RINI, keduanya suami siteri yang pekerjaan Pengusaha/Pedagang, keduanya bertempat tinggal di Kampung Pasar Minggu Kembangan RT.006 RW.01 No.39 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Hendra Muchlis,SH,MH Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum dari Kantor Advokat Dan Konsultan Hukum "**HENDRA MUCHLIS & PARTNERS**" beralamat di Jalan Bunga Rampai II No.141, Malaka Jaya, Jakarta Timur, 13460, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2014, selanjutnya disebut Para Pembanding semula Para Penggugat ;

MELAWAN

1. **NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA I**, berkantor di Jalan Prapatan Nomor 10 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I ;
2. **PT.GLOBALINDO AUCTION**, Perseroan Terbatas berkedudukan di Jakarta berkantor di di Kompleks Perkantoran Duta Merlin Jalan Gajah Mada 3-5, Blok C, Nomor 47, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II:

Hal 1 dari 24 hal. Put. No.197/PDT/2016/PT.DKI



3. **NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CQ KEPALA KANTOR WILAYAH I BANK RAKYAT INDONESIA CQ. KEPALA KANTOR CABANG BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) KANCAB JAKARTA TANAH ABANG,** berkantor di Jalan Tanah Abang III Nomor 4 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III;
4. **Dr. HARSON TAMBUNAN,** Pekerjaan Dokter, bertempat tinggal di Gang Iskandar Muda Nomor 12 A021 RT.021 RW.08, Desa/Kel. Ilir 8, Kecamatan Ilir Timur II, Kabupaten / Kota Palembang, Sumatera Selatan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, selanjutnya disebut Terbanding IV semula Tergugat IV;
5. **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT,** berkantor di Jalan Permata Buana Nomor 2 Kompleks Permata Buana Kembangan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA.

Membaca surat gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tanggal 26 Juni 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 26 Juni 2013 dengan nomor register: 305/PDT.G /2013/PN.JKT.PST, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat sebelumnya telah memperoleh fasilitas kredit/ pinjaman uang dari dari Tergugat III sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) sesuai Akta Notariil Persetujuan Pembuka Kredit Nomor 4 tanggal 11 Maret 2002 dan selanjutnya dilakukan perubahan dan suplesi

2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit sehingga fasilitas kredit menjadi sebesar Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sesuai Akte Notariil Addendum Suplesi dan Penambahan Agunan Kredit Nomor 5 tanggal 14 Juni 2006 dan Akta Notariil Adendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 10 tanggal 8 Maret 2007, selanjutnya disebut "Parjanjian Kredit" (*Bukti P-1*);

2. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut di atas, Para Penggugat telah menyerahkan sebagai agunan kreditnya kepada Tergugat III berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) sebanyak 6 (enam) buku, yaitu 1. SHM No. 04019/Kembangan Selatan luas 232 M2 an. Misbah, 2. SHM No. 166/ Kampung Melayu luas 122 M2 an. Suitoni, 3. SHM No.04157/ Kembangan Selatan luas 104M2 an. Misbah 4. SHM No. 3449/Kembangan Selatan luas 257 M2 an. Misbah, 5. SHM No. 4162/Srengseng luas 79 M2 an. Suwarni; dan 6. SHM No. 1623 /Jatireja luas M2 an. Misbah;

3. Bahwa selanjutnya agunan atas ke-enam Sertifikat Hak Milik tersebut pada butir 2 di atas, oleh Tergugat III telah dilakukan pengikatan dengan Hak Tanggungan melalui pejabat yang berwenang dan didaftarkan kepada Kantor Pertanahan setempat menjadi:

- a. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 779/2002 tanggal 20 Maret 2002 atas Hak Tanggungan dari SHM No. 4162/Srengseng an. Suwarni;
- b. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 294/2002 tanggal 21 Maret 2002 atas Hak Tanggungan dari SHM No. 166/Kampung Melayu an. Suitoni;
- c. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 212/2002 tanggal 2002 atas Hak Tanggungan dari SHM No. 1623/Jatireja an. Misbah;
- d. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1437/2005 tanggal 14 Maret 2005 atas Hak Tanggungan dari SHM No. 04019/Kembangan Selatan an. Misbah;
- e. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 928/2003 tanggal 14 Maret 2002 atas Hak Tanggungan dari SHM No. 3449/Kembangan Selatan an. Misbah;
- f. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3080/2006 tanggal 23 Juni 2006 atas Hak Tanggungan dari SHM No. 41517/Kembangan Selatan an. Msbah;

Hal 3 dari 24 hal. Put. No.197/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Selanjutnya disebut bukti Sertifikat Hak Tanggungan (P-2);

4. Bahwa pada **2009**, usaha Para Penggugat berupa **"Pabrik Tahu"** yang berada di wilayah Kranggan, Bekasi yang modalnya didapat dari fasilitas kredit aquo **"disegel dan disita serta ditutup oleh aparat Kepolisian Ri"**, sehingga menyebabkan usaha Para Penggugat **"gulung tikar"** alias berhenti dan akibatnya Para Penggugat mengalami kesulitan di dalam pembayaran angsuran kreditnya kepada Tergugat III.;

5. Bahwa pada tahun 2011, Tergugat III menyampaikan surat kepada Para Penggugat tertanggal 30 September 2011, Perihal Laporan Transaksi Jumlah kewajiban/Utang Para Penggugat per 30 September 2011 (**Bukti P-3**) adalah **sebesar** Rp 307.451.690,- (tiga ratus tujuh juta empat ratus lima puluh satu ribu snam ratus sembiian puluh rupiah)

dengan perincian sebagai berikut:

Saldo awal Rp. 399.543.490, ;

Hasil Lelang atas SHM No. 04019/Kembangan Selatan luas 232 M2 an. Misbah : Rp 92.091.800,- (-) Total Hutang Debitur : Rp. 307.451.690,- ;

Jumlah hutang Para Penggugat tersebut di atas adalah sebelum terjadinya pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Oktober 2011 yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap objek lelang tanah agunan milik Para Penggugat berupa SHM No. 3499/Kembangan Selatan luas 257 M2 an. MISBAH) dan dimenangkan oleh Tergugat IV selaku Pembeli Lelangnya ;

6. Bahwa atas kredit macet yang dialami oleh Para Penggugat aquo,Tergugat HI sesungguhnya tidak berupaya untuk menyelamatkan kredit Para Penggugat (rescheduling), tetapi langsung mengirim surat-surat kepada Para Penggugat yang isinya bersifat " ultimatum membayar", "ancaman akan melelang" dan "teguran tanpa solusi yang feasible dan akomodatif serta langsung menyerahkan jaminan/agunan milik Para Penggugat kepada Tergugat I untuk dilakukan upaya penjualan lelang secara umum atas jaminan/agunan milik Para Penggugat. Tindakan Tergugat III tersebut di atas dapat dikategorikan sebagai "penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden)" yang merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat;



Henry P.Panggabean dalam bukunya yang berjudul "**Penyalahgunaan Keadaan**" menyatakan bahwa ajaran penyalahgunaan keadaan mengandung 2 (dua) unsur yaitu (1) Unsur kerugian bagi satu pihak dan (2) unsur penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain. Dari unsur yang ke - 2 tersebut timbul 2 sifat perbuatan yaitu (1) Penyalahgunaan keunggulan ekonomis dan (2) Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan. Ajaran penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) telah diakui dan diterima dalam praktek hukum di Indonesia, sebagaimana terbukti dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3666K/Pdt/1992 dan No.3431/K/Pdt/1985;-----

7. Bahwa atas dasar surat-surat teguran dan ancaman dari Tergugat III berupa pemberitahuan/ancaman penjualan lelang atas jaminan/agunan Para Penggugat tersebut, sebenarnya Para Penggugat telah menyampaikan surat jawaban kepada Tergugat III dengan Tembusan kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang isinya memohon kepada Tergugat III, Tergugat I dan Tergugat II agar tidak melakukan pelelangan, oleh karena Para Penggugat sedang bernegosiasi/ berunding dengan calon investor yang akan menutupi kredit macet dari Para Penggugat. Namun, sebelum upaya tersebut berhasil, Tergugat III telah melakukan pemberitahuan "**Pengumuman Lelang**" terlebih Dahulu lewat Papan Pengumuman maupun Surat Kabar Harian, sehingga calon investor dimaksud membatalkan niatnya untuk membiayai / melunasi kredit macet dari Para Penggugat;

8. Bahwa dengan adanya agunan/jaminan Para Penggugat di tangan Tergugat I, maka timbul "**penyalahgunaan kekuasaan (abuse of power and authority)**" yang dilakukan oleh Tergugat I. Diantaranya dengan langsung **menetapkan Jadwal (hari dan tanggal) Pelaksanaan Lelang** terhadap agunan kredit milik Para Penggugat yang telah diikat dengan Hak Tanggungan. Padahal dari Para Penggugat sendiri sedang dalam proses perundingan dengan Tergugat III mengenai penyelesaian kewajibannya dan telah mengajukan permohonan kepada Tergugat III agar Pelelangan ditunda dulu. Selain itu, pihak Tergugat I juga telah sengaja melakukan proses pelelangan secara "**parate eksekusi**" yakni tanpa melalui proses permohonan kepada pihak Pengadilan Negeri setempat serta Tergugat I juga telah menunjuk pihak swasta sebagai pelaksana Pra Lelang/Lelangnya, dalam

Hal 5 dari 24 hal. Put. No.197/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini Tergugat II (PT. GLOBAL AUCTIONSINDO) tanpa melalui "proses tender" sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga ditenggarai terjadi manipulasi dan berpotensi kerugian bagi pemasukan Negara dari hasil Lelang yang dilakukannya. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I di atas merupakan perbuatan melawan hukum;-----

9. Bahwa dari hasil pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah terjual (dibeli lelang) sebanyak 3 (tiga) obyek agunan, yaitu :-----

- a. **SHM** Nomor 01623 an. Misbah berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 103/2011 tanggal 3 Maret 2011;-----
- b. **SHM** Nomor 04019/Kembangan Selatan an. Misbah berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 436/2011 tanggal 22 September 2011 dan
- c. **SHM** Nomor 3449/Kembangan Selatan an. Misbah berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 499/2011 tanggal 21 Oktober 2011;—

(Sementara, sisanya sebanyak 3 (tiga) obyek agunan lainnya belum berhasil dilelang);-----

10. Bahwa terhadap 3 (tiga) obyek agunan Para Penggugat yang telah dilelang oleh Tergugat II dan Tergugat I di atas, Para Penggugat hanya khusus mempersoalkan hasil Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 21 Oktober 2011 bertempat di kantor Tergugat HI terhadap obyek agunan / jaminan **SHM** Nomor 3449/Kembangan Selatan an. Misbah luas 257 M2 berdasarkan Risalah Lelang No. 499/2011 tanggal 21 Oktober 2011 yang harga penjualan lelangnya sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan sebagai pembeli lelangnya adalah Tergugat IV.;

11. Bahwa obyek agunan yang dilelang oleh Tergugat I dan II milik Para Penggugat sebagaimana tersebut pada butir 9 di atas adalah Sertifikat Hak Milik (**SHM**) No. 3449/Kembangan Selatan seluas 257 M2, terletak dan dikenal dengan Jl. Raya Kembangan Gg. H. Jafar RT.06/RW.01 Kel. Kembangan Selatan, Kec.Kembangan, Jakarta Barat, seluas 257 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 124/2002 tertulis atas nama MISBAH dengan batas-batas sebagai berikut:-----

Sebelah Utara : Tanah Misbah;-----

Sebelah Barat: Tanah perusahaan swasta (PT);-----

Sebelah Selatan : Kali Angke;-----



Sebelah Timur: Tanah H. Rajab;-----

yang sampai dengan saat ini, tanah aquo fisiknya masih dikuasai oleh
Para Penggugat;-----

12. Bahwa **sesungguhnya** proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut di atas pada butir 9 di atas adalah dilakukan " **tidak sesuai ketentuan hukum dan perundang- undangan yang berlaku** " Hal ini didasarkan atas keadaan sebagai

berikut:-----

- a. Dalam penjualan lelang tersebut, Tergugat I dan Tergugat II sebelumnya " **tidak menggunakan jasa penilai/appraisal**" terhadap nilai obyek agunan/jaminan yang akan difelang untuk mengetahui **harga pasar dan harga likuidasi** dari objek lelang tersebut. Oleh karenanya terkesan dalam penjualan lelang tersebut "**terburu-buru, asal cepat, tidak kompetitif, transparan dan seperti sudah diatur serta dikondisikan bersama**" antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku Pembeli Lelang. Padahal pada saat pelelangan tanggal 21 Oktober 2011 tersebut, calon pembelinya ada 2 (dua) orang, yakni Sdr. Harson Tambunan (Tergugat IV) dan Sdr. Nazar Badar. Pada saat dibuka lelang, Tergugat IV menawarkan dengan harga Rp
0. 000,- (tujuh puluh juta rupiah), sementara dari Sdr Nazar Badar menawarkan Rp 71.000.000,- (tujuh puluh satu juta rupiah) dan kemudian ditawarkan terakhir oleh Tergugat IV dengan harga Rp
0. 000,- (seratus juta rupiah), sementara Sdr. Nazar tidak menawarkan lagi, sehingga ditentukan pemenang lelangnya oleh Pejabat Lelang adalah Sdr.Harson Tambunan (Tergugat IV) dengan nilai penjualan sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Hal tersebut sebagaimana dikutip dari isi Risalah Lelang No. 499/2011 tanggal 21 Oktober 2011;-----
- b. Bahwa penjualan objek lelang aquo sebesar Rp 100.000.000,- (**seratus juta rupiah**) dilakukan "dibawah harga NJOP maupun Harga Pasar". **Padahal** nilai NJOP objek lelang tahun 2011 harga per M2 sebesar 1.573.000,- (satu juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) **dengan luas tanah di SHM 257 M2 jumlahnya** sebesar Rp 404.281.000,- (empat ratus empat juta dua ratus enam

Hal 7 dari 24 hal. Put. No.197/PDT/2016/PT.DKI



puluh satu ribu rupiah). **Akibatnya, kepentingan Para Penggugat selaku pemilik agunan/objek lelang** "tidak terlindungi dan dirugikan sebesar Rp 304.261.000,- (tiga ratus empat juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah).";-----

c. Bahwa penjualan objek lelang aquo **"tanpa melibatkan atau berkoordinasi dengan pihak Kelurahan di tempat objek lelang, dalam hal ini Kelurahan Kembangan Selatan"** mengenai soal tanah dan harga tanahnya. Hal mana membuat pihak Lurah Kembangan Selatan merasa tidak terima dengan keadaan tersebut, karena telah merugikan salah satu dari warganya sendiri. Padahal menurut Surat Keterangan Lurah Kembangan Selatan No. 70/1.711.1/11 tertanggal 12 Desember 2011 disebutkan bahwa Nilai Jual Objek Tanah (NJOP) Harga Tanah terletak di Kp. Pasar Minggu RT.006/RW.001 Kel. Kembangan Selatan sebesar Rp

0, - (satu juta lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);-----

d. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II "tidak cermat dan teliti dalam mengidentifikasi calon pembeli lelang". Hal mana terbukti bahwa Pemenang Lelangnya adalah Tergugat IV (Sdr. Harson Tambunan), pekerjaan Dokter, beralamat di Gang Iskandar Muda No. 12 A021 RT.021/RW08 Desa/Kel. 8 Ilir, Kec. Ilir Timur II, Kab/Kota Palembang, Sumatera Selatan. Pertanyaannya, bagaimana mungkin orang yang tinggal dan berdomisili di

Sumatera Selatan dapat mengetahui objek lelang yang berada di wilayah Jakarta Barat? **dan seandainya Tergugat IV berdomisili di Jakarta**, mengapa Tergugat I dan Tergugat II tidak meminta/melampirkan surat keterangan/identitas alamat domisili Tergugat IV di Jakarta? **Ataukah** memang sudah direncanakan terlebih dahulu oleh Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III agar identifikasi keberadaan Tergugat IV selaku pemenang lelang nantinya tidak dapat dilacak atau diketahui untuk dituntut nantinya oleh pihak Para Penggugat selaku pemilik objek tanah yang dilelang;-----

e. Bahwa sebelum melakukan penjualan lelang, Tergugat I/Tergugat II maupun Tergugat III **"tidak melakukan perundingan terlebih dahulu dengan Para Penggugat"** mengenai jumlah utang akhir yang harus dibayar oleh Para Penggugat kepada Tergugat III khususnya. Disamping itu juga, dalam proses lelang aquo pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak melampirkan **"surat pernyataan**



bersama antara Para Penggugat dengan Tergugat IH" mengenai jumlah utang akhir yang menjadi kewajiban Para Penggugat untuk melunasinya. Hal mana telah melanggar ketentuan **Undang-Undang Nomor 49 PP. Tahun 1950 Pasal 10 ayat (1)** yang menyatakan :-----

"Setelah dirundingkan oleh panitia (Tergugat I dan Tergugat II) dengan penanggung utang (Para Penggugat) dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah utangnya yang masih harus dibayar; termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh ketua lelang dan penanggung hutang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat jumlah kewajiban penanggung utang untuk melunasinya".

Oleh karena proses lelang tersebut telah tidak didahului adanya perundingan dan kesepakatan bersama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 PP. Tahun 1960, maka jelas bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II pada tanggal 21 Oktober 2011 terhadap aset Para Penggugat yang dijadikan barang jaminan, yaitu SHM Nomor 3449/Kembangan Selatan an. Misbah tersebut dapat dikualifikasi tidak memenuhi ketentuan lelang itu sendiri dan tidak sah secara hukum".;

Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I maupun Tergugat II yang tidak melakukan atau sengaja mengabaikan langkah-langkah yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang, aturan kebijakan (SOP/Standard Operating Prosedure Lelang) maupun azas-azas hukum yang baku dalam hukum perdata yang khusus menyangkut soal lelang dalam pelaksanaan lelang tanggal 21 Oktober 2011 dapat dikategorikan sebagai unsur "kelalaian (negligence)" dan juga melakukan "kesalahan (schuld)" sebagaimana yang disyaratkan dalam suatu perbuatan melawan hukum, karena melelang jauh dibawah harga NJOP dan nilai pasar (under value), yaitu melelang dengan harga Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), padahal nilai NJOP objek lelang tersebut pada tahun 2011 dengan luas tanah 257 M2 dikali Rp 1.573.000,- per M2 adalah sebesar Rp

Hal 9 dari 24 hal. Put. No.197/PDT/2016/PT.DKI



404.261.000,- (empat ratus empat juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah);-----

13. Bahwa berdasarkan dalil-dalil, fakta dan uraian butir 11 dan 12 di atas, maka perbuatan Tergugat I maupun Tergugat II dalam rangka penjualan lelang pada tanggal 21 Oktober 2011 terhadap objek tanah lelang milik Para Penggugat yang dijadikan objek jaminan utangnya, yaitu SHM Nomor 3449/Kembangan Selatan luas 257 M2 an. Misbah berdasarkan Risalah Lelang Nol 499/2011 tanggal 21 Oktober 2011 dapat dikualifikasi sebagai tindakan "perbuatan melawan hukum **yang merugikan Para Penggugat**" dan oleh karenanya, maka pelelangan aquo haruslah dinyatakan "tidak sah" dan "batal demi hukum" serta "tidak **mempunyai kekuatan hukum**";-----

14. Bahwa selanjutnya, Tergugat IV selaku pemenang lelang pada pelaksanaan lelang tanggal 21 Oktober 2011 atas tanah milik Para Penggugat yang dijadikan objek jaminan utangnya, yaitu SHM Nomor 3449/Kembangan Selatan an. Misbah dapat dikualifikasi sebagai tindakan "**perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad)**" juga, oleh karena menggunakan **identitas** dalam Risalah Lelang No. 499/2011 tanggal 21 Oktober 2011 yang berasal/berdomisili di Palembang, Sumatera Selatan tanpa melampirkan atau menyampaikan domisili / tempat tinggalnya jika berada/bekerja di Jakarta tempat objek tanah yang dilelang berada. Sepertinya memang sudah dikondisikan sedemikian rupa oleh Tergugat IV, agar keberadaannya tidak diketahui lagi pasca lelang oleh Para Penggugat, khususnya bagi pemilik tanah yang merasa dirugikan atas lelang aquo. Di samping itu, Tergugat IV sebagai pembeli lelang, baik secara sengaja ataupun karena "kelalaiannya (nalatigheid)" atau "**kurang hati-hati (onvoornachtigheid)**" seharusnya menyadari sebelum membeli lelang objek lelang tanah aquo terlebih dahulu "**melihat lokasi tanah aquo dan menanyakan harga standar pasar atau NJOP**" di lokasi tanah aquo kepada pihak terkait, misalnya petugas Kelurahan setempat. Namun, hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat IV. Jadi, jika Tergugat IV beritikad baik, tentunya akan menyadari jika ia membeli tanah lelang jauh dibawah harga pasar atau NJOP di lokasi tanah yang dilelang, Tergugat IV tidak akan mau untuk membeli objek tanah lelang aquo sebagaimana yang ditawarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sama seperti halnya seperti ilustrasi berikut, jika ada orang (A) menawarkan untuk menjual 1 (satu) unit mobil Merek Toyota Avanza tahun 2010 kepada (B) dengan harga Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Padahal B mengetahui harga mobil tersebut harga pasarannya sekitar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan jika B membeli mobil tersebut dari A berarti B mempunyai motivasi mencari keuntungan tanpa memperhatikan lagi mobil tersebut bermasalah atau tidak dan oleh karenanya B dapat diduga melakukan kejahatan pidana sebagai **"penadah"**;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka perbuatan Tergugat IV yang membeli objek tanah lelang dibawah harga pasar atau NJOP tersebut terlihat mempunyai **"motivasi untuk mencari keuntungan secara melawan hukum (onrechtmatige verijking) atau memperkaya diri secara melawan hukum"** yang merupakan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya perbuatan Tergugat IV tersebut **tidak bisa** dilindungi secara hukum sebagai pembeii yang beritikad baik";

Bahwa dari uraian dalil-dalil tersebut di atas, jelas tergambar adanya hubungan kerjasama yang erat yang terbangun sedemikian rupa antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV. Kerjasama antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV sepertinya kelihatan sangat resmi dan sah-sah adanya sepanjang tidak ada pihak yang dirugikan dan tidak adanya penyimpangan. Namun, nyatanya kerjasama antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV jelas kelihatan **adanya penyimpangan** yang merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat. Dengan demikian, kedudukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berada dalam hubungan **"causaiiteit (factual causation) yang sulit dipisahkan"**. Perbuatan dan/atau tindakan-tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1385 KUH Per data** yang menyebutkan :

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut';-----

Hal 11 dari 24 hal. Put. No.197/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Dalam Buku "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)", karangan Munir Fuady, SH, MH, LLM, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Tahun 2002 pada halaman 10 s/d 13 disebutkan : bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum mengandung unsur-unsur:-----

- a. Adanya suatu perbuatan. Perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu maupun tidak berbuat sesuatu;-----
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum, yakni meliputi hal-hal berikut:-----
 - i) Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku, atau
 - ii) yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau (iii) perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau (iv) perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goede zeden), atau (v) perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;-----
- c. Adanya kesalahan dari si pelaku. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: (i) ada unsur kesengajaan, atau (ii) ada unsur kelalaian dan (iii) tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain - lain;-----
- d. Adanya kerugian bagi korban;-----
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;-----

Bahwa berdasarkan kejadian dan uraian tersebut di atas, Para Penggugat telah dirugikan sebagai tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan jumlah kerugian, baik secara materiil maupun immateriil yang ditaksir sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil sebesar: Rp 454.251.000,- (Emjaat Ratus Lima Puluh Empat Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah), dengan perincian sebagai berikut:-----

Harga NJOP atas objek tanah lelang / sengketa luas 257 M2 dikaji Rp 1.573.000,- per M2 Th 2011 Rp. 404.261.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasil Penjualan Lelang..... Rp.100.000.000,- (-
)

Rp .304.261.000,-

Pengeluaran Para Penggugat atas Jasa Advokat. Rp.
150.000.000,- (+)

Total kerugian Materiil.....Rp 454.281.000,-

Terbilang : Empat Ratus Lima Puluh Empat Juta Dua Ratus
Enam Puluh Satu Ribu Rupiah;

- b. **Kerugian Immateriil**, yaitu terganggunya roda usaha dan bisnis Para Penggugat selaku Pengusaha yang mempunyai reputasi yang cukup baik, karena sangat banyak menyita waktu dan pikiran serta tenaga Para Penggugat, yang seharusnya tidak perlu Para Penggugat lakukan apabila Para Tergugat tidak dengan itikad buruk melaksanakan proses penjualan lelang atas tanah milik Para Penggugat yang dijadikan objek jaminan, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Para Penggugat, yang semuanya tidak ternilai harganya, namun apabila kerugian immateriil tersebut hendak dinilai dengan uang adalah patut dinilai sebesar **Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah);**

18. Bahwa mengingat adanya kekhawatiran Tergugat IV mengalihkan atas SHM No. 3499/Kembangan Selatan luas 257 M2 an. MISBAH menjadi atas namanya sendiri ataupun kepada/nama pihak lain, maka dapatlah kiranya Pengadilan untuk melakukan **sita jaminan (Rsvindicatoir Beslag)** atas dokumen jaminan Hak Milik Para Penggugat yang ada dikuasai oleh Tergugat IV, yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3449/Kembangan Selatan seluas 257 M2, terletak dan dikenal dengan Jl. Raya Kembangan Gg. H. Jafar RT.06/RW.01 Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Ukur No. 124/2002 tertulis atas nama **MISBAH.**;
19. Bahwa oleh karena dalil-dalii Gugatan Para Penggugat di atas adalah benar dan beralasan menurut ketentuan hukum yang berlaku, dan untuk menghindari timbulnya kerugian yang semakin besar bagi Para Penggugat, maka cukup beralasan bagi Para Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memberikan putusan provisi, yaitu agar meletakkan sita jaminan (Revindicatoir

Hal 13 dari 24 hal. Put. No.197/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beslag) atas SertiFikat Hak Milik (SHM) No. 3449/Kembangan Selatan seluas 257 M2, terletak dan dikenal dengan Jl. Raya Kembangan Gg. H. Jafar RT.06/RW.01 Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat, seluas 257 M2 tertulis atas nama MISBAH dan menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Miiik (SHM) No. 3449/Kembangan Selatan seluas 257 M2 atas nama MISBAH tersebut yang dahulu dijadikan agunan dan dipegang oleh Tergugat III kemudian dibeli oleh Tergugat IV sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 499/2011 tanggal 21 Oktober 2011 tidak dapat diubah atau dipindahtangankan atau dibaliknamakan ole Turut Tergugat, termasuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun dengan dalil apapun sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap

(inkracht van gewijsde) terhadap perkara Gugatan a quo. ;

20. Bahwa karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sebagaimana disyaratkan oleh pasal 180 HIR maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorraad) walaupun ada bantahan, banding ataupun

kasasi;

Maka berdasarkan hal-hal yang terurai pada posita diatas, mohon dapat kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. ' Mengabulkan permohonan Provisi dari Para Penggugat;
2. Menetapkan meletakkan sita jaminan (Revindicatoir Beslag) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3449/Kembangan Selatan seluas 257 M2, terletak dan dikenal dengan Jl. Raya Kembangan Gg. H. Jafar RT.06/RW.01 Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat, seluas 257 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 124/2002 tertulis atas nama MiSBAH yang saat ini berada di tangan Tergugat IV selaku Pembeli Lelangnya;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3449/Kembangan Selatan seiuas 257 M2, terletak dan dikenal

dengan Jl. Raya Kembangan Gg. H. Jafar RT.06/RW.01 Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat, seiuas 257 M2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis atas nama MISBAH yang dahulu dijadikan agunan dan dipegang oleh Tergugat III kemudian dibeli oleh Tergugat IV sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 499/2011 tanggal 21 Oktober 2011 tidak dapat diubah atau dipindahtangankan atau dibaliknamakan dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak memproses dan membaliknamakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3449/Kembangan Selatan seluas 257 M2, terletak dan dikenal dengan Jl. Raya Kembangan Gg. H. Jafar RT.06/RW.01 Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat, seluas 257 M2 tertulis atas nama MISBAH menjadi atas nama Tergugat IV atau nama lainnya, sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap perkara Gugatan a quo ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Risalah Lelang tanggal 21 Oktober 2011 No.499/2011 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV bertanggung jawab secara renteng untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, baik secara materiil sebesar Rp 454.261.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Empat Juta Dua Ratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah) maupun secara immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah);
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat IV dan oleh karenanya menghukum dan memerintahkan Tergugat IV untuk menerima uangnya kembali sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Tergugat I dan Tergugat II;—
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengembalikan kondisi dan situasi asset/objek agunan milik Para

Hal 15 dari 24 hal. Put. No.197/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Penggugat seperti keadaan semula sebelum terjadinya lelang (Restitutio ad integrum);

7. Menyatakan sah dan berharga (goed en van waarde te verklaren) Sita Jaminan (Revindikatoir Beslag) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3449/Kembangan Selatan seluas 257 M2, terietak dan dikenal dengan Jl. Raya Kembangan Gg.H. Jafar RT.06/RW.01 Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat, seluas 257 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 124/2002 tertulis atas nama MISBAH, sebagaimana yang disebutkan dalam Risalah Lelang No. 499/2011 tanggal 21 Oktober 2011 ;
8. Menghukum masing-masing Tergugat I, Tergugati II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Para Penggugat, apabila diantara Para Tergugat tidak melakukan putusan perkara gugatan ini;-----
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak melakukan proses baiiknamakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3449/Kembangan Selatan seluas 257 M2, terletak dan dikenal dengan Jl. Raya Kembangan Gg. H. Jafar RT.06/RW.01 Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat, seluas 257 M2 berdasarkan Surat Ukur No. 124/2002 tertulis atas nama MISBAH menjadi atas nama Tergugat IV atau nama/pihak lainnya;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
11. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (uit voorbar bij boorraad);
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 305/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 11 September 2014 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak provisi yang diajukan oleh Para Penggugat ;

DALAM EKSEPSI



- Mengabulkan eksepsi yang diajukan Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 3.616.000,00 (tiga juta enam ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 140/SRT.PDT.BDG/2014/PN.JKT.PST Jo Nomor 305/Pdt.G/2013/ PN. JKT. PST yang ditandatangani Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan pada tanggal 18 September 2014 Para Penggugat melalui kuasa hukumnya menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 305/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 11 September 2014 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I,II,III semula Tergugat I,II,III masing-masing pada tanggal 1 Oktober 2015, Terbanding IV semula Tergugat IV melalui kantor Walikota Jakarta Pusat pada tanggal 8 Oktober 2015 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 2 November 2015 ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 30 November 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 30 November 2015 dan memori banding tersebut telah disampaikan dengan resmi kepada Terbanding I,II,III semula Tergugat I,II,III masing-masing pada tanggal 7 Desember 2015, Terbanding IV semula Tergugat IV melalui Kantor Walikota Jakarta Pusat pada tanggal 7 Desember 2015 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 4 Desember 2015 (pos tercatat tanggal 10 Desember 2015) ;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Januari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 12 Januari 2016

Hal 17 dari 24 hal. Put. No.197/PDT/2016/PT.DKI



dan kontra memori banding tersebut telah disampaikan dengan resmi kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 21 Januari 2016 (pos tercatat tertanggal 25 Januari 2016) ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 Januari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Januari 2016 dan kontra memori banding tersebut telah disampaikan dengan resmi kepada Para Pembanding semula Para Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 25 Januari 2016 dengan delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;

Menimbang, bahwa kepada masing-masing Para Pembanding semula Para Penggugat tanggal 11 November 2015, Terbanding I,II,III semula Tergugat I,II,III tanggal 1 Oktober 2015, Terbanding IV semula Tergugat IV tanggal 8 Oktober 2015 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 2 November 2015 telah diberitahukan dan diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah diterimanya pemberitahuan tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 305/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst. diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 11 September 2014 dengan dihadiri oleh kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat , dan Terbanding I,II,III,IV, semula Tergugat I,II,III,IV, dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing dengan Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri pada tanggal 7 Oktober 2015, 8 Oktober 2015 dan 2 November 2015, kemudian pada tanggal 18 September 2014 Para Pembanding semula Para Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan banding ke Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Terbanding I,II,III,IV semula Tergugat I,II,III,IV dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, maka permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu 14 hari sesuai dengan tenggang waktu dan cara-cara

18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) dan (2) Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947, sehingga memenuhi syarat formal dan karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 305/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 11 September 2014 pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

- Judex factie pertimbangan hukumnya tidak didasarkan atas alasan-alasan yuridis dan pertimbangan a quo tidak didasarkan atas bukti-bukti, fakta-fakta di persidangan;
- Judex factie dalam pertimbangan hukum provisi sebagaimana di dalam halaman 48 putusan Pengadilan Negeri a quo, Para Pembanding semula Para Penggugat tidak menerimanya dengan alasan sertifikat hak milik 3449/Kembangan Selatan yang dimenangkan lelang oleh Terbanding IV semula Tergugat IV berdasarkan risalah lelang No.499/2011 tanggal 21 Oktober 2011 atas nama Misbah tidak dibaliknamakan dahulu sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Judex factie dalam pertimbangan hukum eksepsinya sebagaimana dalam halaman 48 dan halaman 49 putusan Pengadilan Negeri a quo bahwa surat gugat perkara a quo isi dan permasalahan hukum adalah sama yakni agar lelang atas obyek sengketa dinyatakan tidak sah, Para Pembanding semula Para Penggugat menyangkal pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut ;
- Bahwa meskipun Para Pembanding semula Para Penggugat sebelumnya pernah mengajukan gugatan Perlawanan/Verzet pada tanggal 13 Oktober 2011 dan teregistrasi dalam perkara Nomor 416/Pdt.G Plw/2011/PN.Jkt.Pst (masih proses kasasi) kejadian sebelum adanya pelelangan tanggal 21 Oktober 2011, sedangkan perkara Nomor 305/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst adalah berbeda yaitu gugatan Perbuatan Melawan Hukum setelah terjadinya pelelangan dengan subyek dan isi materi berbeda (penambahan pihak Terbanding II/Tergugat II

Hal 19 dari 24 hal. Put. No.197/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



penyelenggara lelang, Terbanding IV/Tergugat IV pembeli lelang, Turut Terbanding/Turut Tergugat Kantor Pertanahan Jakarta Barat) ;

- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat sekalipun mengalami kredit macet masih mempunyai hak gugat di depan Pengadilan Negeri a quo, dan menyatakan pelaksanaan pelelangan atas obyek tanah milik Para Pembanding semula Para Penggugat dilaksanakan tanpa prosedur hukum yang berlaku dan tidak sah yang dilaksanakan tanpa melalui permohonan eksekusi lelang di Pengadilan Negeri (fiat eksekusi) tetapi secara "parate eksekusi" yang telah dilarang oleh Mahkamah Agung;
- Judex factie di dalam pertimbangan hukumnya yang mengabulkan eksepsi Terbanding III/Tergugat III tentang gugatan Para Pembanding/ Para Penggugat Nebis In Idem, mohon ditolak Majelis Hakim Tingkat Banding;
- Bahwa keberatan dan Permohonan Para Pembanding semula Para Penggugat selebihnya sebagaimana tercantum dalam memori banding ;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III dalam Kontra Memori Bandingnya menanggapi keberatan-keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat , pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding III semula Tergugat III menyatakan memori banding banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat ternyata tidak terdapat satu dalil pun yang merupakan hal baru yang dapat dijadikan dasar bagi Hakim Pengadilan Tinggi untuk melakukan pemeriksaan kembali atas perkara a quo;
2. Judex factie dalam penerapan hukum telah dilakukan dengan tepat dan benar dalam perkara a quo, fakta-fakta yang terungkap dalam pemeriksaan tingkat pertama sudah cukup membuktikan bahwa petitum yang para Pembanding semula Para Penggugat ajukan tidak mempunyai dasar hukum yang cukup dan benar ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam Kontra Memori Bandingnya menanggapi keberatan-keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat, pada pokoknya sebagai berikut :

Judex factie telah melakukan pertimbangan hukum sesuai dengan fakta-fakta dan telah terbukti kebenarannya dalam pemeriksaan persidangan, sehingga demi penegakan hukum dan menjunjung tinggi keadilan, Terbanding I semula Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menerima dan mempertahankan putusan Pengadilan Negeri a quo ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mempelajari dengan seksama berita acara sidang dan surat-surat lainnya dalam berkas perkara Nomor 305/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst. dan salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 305/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst. tanggal 11 September 2014, dihubungkan dengan Memori Banding dan Kontra memori Banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan seksama isi keberatan-keberatan yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat di dalam memori bandingnya tidak terdapat hal-hal baru atau fakta-fakta hukum dan hanya bersifat pengulangan saja dengan demikian memori banding tersebut tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding akan memberikan tambahan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa perkara yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat adalah perkara yang pihak-pihaknya sama dengan perkara Nomo 416/Pdt.Plw/2011/PN.Jkt.Pst jo Nomor 462/Pdt/2013/PT.DKI, yang mana Penggugat adalah sebagai Pelawan dan Para Tergugat sebagai Para Terlawan dan permasalahan yang sama dan obyek yang sama yaitu agar lelang atas obyek sengketa risalah lelang Nomo 499/2011 tanggal 21 Oktober 2011 yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum dan perkara tersebut masih dalam upaya hukum kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, gugatan yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat ini masih belum jelas

Hal 21 dari 24 hal. Put. No.197/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



putusannya dalam perkara perlawanan yang pihaknya juga sama dengan perkara banding ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian perkara yang diajukan Para Pembanding semula ParaPenggugat ini sifatnya adalah sama dengan gugatan Nomo 462/Pdt/2013/PT.DKI, pihak-pihak dan materinya serta perkaranya masih dalam upaya hukum kasasi di Mahkamah Agung sehingga untuk menghindari putusan yang saling bertentangan, maka gugatan dalam perkara a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat putusan Pengadilan Negeri a quo dapat disetujui, karena pertimbangannya telah benar dan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tidak beralasan hukum, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 305/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 11 September 2014 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan ;

Memperhatikan, Pasal-pasal HIR, Undang-undang R.I. Nomor 20 Tahun 1947 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 305/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 11 September 2014 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, dalam tingkat pertama sebesar Rp. 3.616.000,00 (tiga juta enam ratus enam belas ribu rupiah)



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

dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Selasa tanggal 19 April 2016 oleh kami : Hj. ELNAWISAH, S.H.,M.H sebagai Ketua Majelis,. DANIEL DALLE PAIRUNAN,SH.MH dan MOH.EKA KARTIKA EM,SH.M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 15 Maret 2016 Nomor 197/PEN/PDT/2016/PT.DKI. yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding. Putusan mana pada hari Selasa, tanggal 26 April 2016 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ALEX KURNIA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri para Pembanding, Terbanding dan Turut Terbanding.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. DANIEL DALLE PAIRUNAN,SH.MH

Hj. ELNAWISAH, S.H.,M.H..

2. MOH.EKA KARTIKA EM,SH.M.Hum

PANITERA PENGGANTI,

ALEX KURNIA, S.H.

Rincian biaya perkara :

Meterai Rp. 6.000,00

Redaksi Rp. 5.000,00

Hal 23 dari 24 hal. Put. No.197/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberkasan..... Rp. 139.000,00+

Jumlah..... Rp. 150.000,00