



**P U T U S A N**

**NOMOR : 651 /PDT/2018/PT DKI**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**NURHAYATI**, No. KTP: 32.7504.420566.0023 Pekerjaan Karyawan swasta, Alamat Taman Pulo Indah Blok W-1 No. 54 Rt. 006/Rw. 018 Kelurahan Penggilingan, Kec. Cakung – Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : **EKO KUSPARTONO, SH.**, Advokat, Konsultan & Penasehat hukum pada Kantor Hukum pada **EKO KUSPARTONO, SH & REKAN** yang beralamat di Komplek Lembah Hijau National Gobel Blok. B. 1 No. 8 Rt. 002/Rw. 13 Cimanggis Depok Jawa Barat, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus nomor : 28/EKPT/j/2017 tertanggal 06 September 2017**, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT** ;-----

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

1. **PT BANK CLIMB NIAGA** , Tbk cabang kwitang , dengan alamat dahulu di jalan Kwitang Raya No 17-18, Jakarta 10110, Jakarta Pusat, yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya oleh kuasa Hukumnya **Marpaung,SH**, & Rekan Advokat dari kantor Marpaung Abednego & Partners berkantor di Komplek Duta Mas Blok B2/26 Jalan RS Fatmawati N0.39 Cipete Utara, Kebayoran baru Jakarta Selatan, berdasar suarat Kuasa khusus tanggal 18 Mei 2018, yang terdaftar di Kepaniteraan No.834/SK/Penge/insdt/2018/PN.Jkt.Tim tanggal 21 Mei 2018, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** -I semula **TERGUGAT** - I ;-----

2. **PT Balai LELANG ROYAL** atau disebut **BALAI LELANG NEGARA**, dahulu beralamat di jalan H Agus Salim No 2 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERBANDING- II** semula **TERGUGAT -II**;---

3. **Sdr SLAMET** , berdomisili di kantor kuasanya beralamat di jalan Delima IV No 129 Malakasari, Duren Sawit, Jakarta

Hal 1 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasa Hukumnya Rahmah Marsinah, SH.MH dan Azizah Muhammad, SH.MH Advokat pada kantor Rahmah Marsinah & Rekan beralamat di Jalan Delima IV No.129 Malakasari Duren Sawit Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut **TERBANDING –III** semula **TERGUGAT - III** ;

**4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**

**Jakarta V** beralamat Gedung B Komplek Kanwil DJKN Propensi DKI Jakarta Jalan Prapatan No 10 Jakarta Pusat selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING – I** semula **TURUT TERGUGAT- I** ;-----

**Pengadilan Tinggi** tersebut ; -----

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Februari 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 20 Februari 2017, dibawah register perkara Nomor : 71/PDT.G/2017/PN.JAK.TIM telah mengajukan gugatan terhadap para Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

Adapun dasar diajukannya Permohonan Pembatalan eksekusi adalah sebagai berikut : -----

1. Bahwa PENGGUGAT sangat keberatan dengan surat eksekusi lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomer 384/2009 atas sertifikat hak milik Nomer 2387/Penggilingan, Gambar Situasi tanggal 15 maret 1995 Nomer 1429/1995 dengan luas 120 m2 atas nama Ny Nurhayati yang terletak di Perumahan Aneka Elok Jalan Nanas I Blok W-1/54 Kel Penggilingan , Kecamatan Cakung, Jakarta Timur
2. Bahwa pokok permasalahan yang terjadi adalah antara SUAMI PENGGUGAT AGUS BUDIMAN sebagai debitur PT Bank Cimb Niaga Tbk Cabang Kwitang, dengan diberikannya SUAMI PENGGUGAT fasilitas kredit dengan Perjanjian Kredit Nomer 022/PK/908/05/2005 tanggal 11 Mei 2005 dengan kewajiban pokok Rp 158.597.667,= ditambah bunga Rp 28.607.874 denda

Hal 2 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



sebesar Rp 16.621.661 sehingga total Rp 203.227.402

3. Bahwa sebagai jaminan atas kredit tersebut adalah rumah atas nama PENGGUGAT dengan sertifikat hak milik Nomer 2387/Penggilingan, Gambar Situasi tanggal 15 maret 1995 Nomer 1429/1995 dengan luas 120 m2 atas nama Ny Nurhayati yang terletak di Perumahan Aneka Elok Jalan Nanas I Blok W-1/54 Kel Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur

4. Bahwa suami PENGGUGAT /Sdr Agus Budiman sebagai Debitur PT Climb Niaga Tbk mengajukan sertifikat hak milik Nomer 2387/Penggilingan, Gambar Situasi tanggal 15 maret 1995 Nomer 1429/1995 dengan luas 120 m2 atas nama Ny Nurhayati yang terletak di Perumahan Aneka Elok Jalan Nanas I Blok W-1/54 Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur bukan merupakan hak tanggungan, mengingat yang bisa dijadikan hak tanggungan adaiah yang dapat dibebankan kepada benda-benda atau bangunan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, apabila benda-benda atau bangunan tersebut milik dari pemilik atas tanah yang dibebankan hak tanggungan tersebut, Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UU No 4 Tahun 1996, sementara yang dijaminakan oleh saudara Agus Budiman dalam perkara aquo bukan hak milik atas nama Agus Budiman sebagai debitur melainkan hak milik PENGGUGAT.

5. Bahwa akibat usaha SUAMI PENGGUGAT mengalami kerugian maka terjadi keterlambatan pembayaran /mencicil kreditnya, dan akibat dari itu PT Bank Cimb Niaga Tbk melakukan somasi tanggal 09 Juli 2009 yang menyatakan harus menyelesaikan kredit paling lambat 24 Juli 2009— (bukti P-1)

6. Bahwa apabila dalam waktu tersebut tidak dapat melunasi maka rumah PENGGUGAT akan di eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan tersebut dengan cara penjualan obyek melalui lelang dimuka umum yang biaya dan resiko menjadi tanggungan PENGGUGAT

7. Bahwa atas somasi tersebut SUAMI PENGGUGAT meminta penundaan eksekusi lelang, namun hal tersebut tidak diindahkan oleh PT Cimb Niaga Tbk hal tersebut terbukti dengan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 20 oktober 2009 untuk tanggal 20 November 2009, hal tersebut dilakukan TERGUGAT I tanpa mau melihat upaya Penggugat dalam usahanya mau menyelesaikan pelunasan pinjaman kredit yaitu dengan jalan menjual sendiri objek jaminan tersebut guna menghindari kerugian yang

Hal 3 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



cukup besar bagi PENGGUGAT

8. Bahwa untuk menghindari kerugian yang cukup besar tersebut berbagai upaya telah dilakukan oleh SUAMI PENGGUGAT baik bernegosiasi dengan Sdri Ema Kartika Apsari sebagai JRCCRS RMLW staf TERGUGAT I, membuat surat pada tanggal 18 November 2009 kepada PENGGUGAT I yang intinya meminta penundaan eksekusi lelang 2 atau 3 minggu hal tersebut diperkuat pula dari Agent & Auctioneer yaitu PT Kurnia SEJAHTERA PROPERTINDO (bapak Ryan) yang ingin membeli objek tersebut sebesar Rp 350,000,000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara bayar tanda jadi sebesar Rp5,000,000 dan pelunasannya tanggal 17 desember 2009 sebesar Rp 345,000,000,- sebagaimana disebut dalam surat dari PT KURNIA SEJAHTERA PROPERTINDO atau dikenal dengan RAY WHITE tertanggal 17 NOVEMBER 2009 ( bukti P-2 dan P-3)
9. Bahwa selama negosiasi penundaan tersebut disampaikan pula kepada TERGUGAT II. Diwakili oleh sdr Budi yang mengatakan dapat melakukan penundaan dengan cara seolah -olah tidak ada pembeli, tetapi dengan syarat PENGGUGAT harus menyediakan uang sebesar Rp 50,000,000,-dan apabila tidak ada maka penundaan tidak dimungkinkan
10. Bahwa atas permintaan TERGUGAT II, PENGGUGAT berusaha menawarkan Rp 25,000,000 namun TERGUGAT II tidak mau dengan alasan peserta lelang lebih dari 3 orang , namun jika PENGGUGAT dapat menyediakan Rp 50,000,000 maka penundaan dapat dimungkinkan
11. Bahwa oleh karena usaha SUAMI PENGGUGAT sedang dalam kesulitan keuangan maka hingga batas waktu yang ditentukannya tidak bisa menyediakan dana sebesar Rp 50,000,000,- sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan lelang eksekusi, Hak Tanggungan tertanggal 20 November 2009 (bukti P-4), dengan harga kurang lebih Rp 163,000,000 (seratus enam puluh tiga juta rupiah)
12. Bahwa atas tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II , maka telah mengakibatkan kerugian setidaknya Rp 187,000,000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) kepada PENGGUGAT
13. Bahwa PENGGUGAT beranggapan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dilaksanakan sewenang-wenang dan berkesan dipaksakan dan bertentangan dengan Pasal 224 HIR, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Hal 4 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



14. Bahwa seandainya TERGUGAT I , dapat memberi kesempatan kepada PENGGUGAT sesuai permohonan maka sesungguhnya TERGUGAT I tidak akan mengalami kerugian karena sebagai BANK dapat mengkonpensasikan dengan bunga dan denda sesuai dengan ketentuan yang berlaku .
15. Bahwa sebelum pelelangan dilakukan terlebih dahulu pelelangan tersebut harus diumumkan dua kali dengan selang waktu lima belas hari disurat kabar atau harian yang ada di kota itu atau yang berdekatan dengan obyek yang akan dilelang sesuai 195 HIR Pasal 217 R, Bg dan 217 R.Bg dan agar tujuan lelang tercapai, maka sebaiknya sebelum lelang dilaksanakan Kreditur dan Debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari Pembeli yang mau membeli dengan harga yang baik dan apabila ini tercapai maka pembayaran harus dilakukan di depan Ketua Pengadilan Negeri. Selanjutnya pembeli, kreditur dan debitur menghadap Notaris atau PPAT untuk membuat Akte Jual Beli serta balik nama keatas pembeli dengan perintah agar hak tanggungan yang membebani tanah tersebut diroya, tetapi ini tidak dilaksanakan sehingga terjadilah lelang yang dipaksakan
16. Bahwa hal ini sejalan dengan Putusan MA No 3021/K/PDT/1984 tertanggal 30 Januari 1986 dinyatakan " berdasarkan pasal 214 HIR Pelaksanaan lelang yang memakai irah irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, Parate eksekusi adalah Perbuatan melawan Hukum dan mempunyai konsekwensi hukum adalah batal hasil lelang yang telah dilakukan
17. Bahwa ternyata TERGUGAT III sebagai pembeli lelang yang tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tetapi dilaksanakan sendiri oleh TERGUGAT II maka lelang tersebut bertentangan dengan Pasal 224 HIR sehingga Pelelangan tersebut tidak sah (Vide Putusan Mahkamah Agung No 3201/K/PDT/1984 tetanggal 30 Januari 1986)
18. Bahwa oleh karena Pelelangan tersebut tidak sah maka lelang eksekusi yang dilaksanakan Balai Lelang Negara TERGUGAT II oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Jakarta V / TURUT TERGUGAT I tidak sah

Berdasarkan uraian diatas kami memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur/Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini,

Hal 5 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



dan berkenan mempertimbangkan dan menerima dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan ini seraya memutus dengan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya
- Menyatakan tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian kepada PENGUGAT
- Membatalkan lelang tertanggal 20 November 2009 yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan segala turunannya
- Meletakkan dan menyatakan berharga Sita Jaminan atas rumah berikut tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomer : 1429/1995 dengan luas 120 m2 atas nama Ny Nurhayati yang terletak di Perumahan Aneka Elok , jalan Nanas I, Blok W-1/54 Kelurahan Pengilingan , Kecamatan Cakung , Jakarta Timur
- Memerintahkan TERGUGAT I untuk dapat menerima pelunasan kewajiban Penggugat
- Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya Putusan yang seadil-adilnya/ Ex-Aequo-Et Bono.

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, pihak para Tergugat telah mengajukan jawabannya masing-masing dari Tergugat I tertanggal 24 Mei 2017 , yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

I. Fakta Hukum Yang Sesungguhnya Terjadi Dalam Perkara A quo

1. Bahwa sebelum Tergugat I menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memandang perlu untuk mengungkapkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I sebagaimana dijelaskan di bawah ini.
2. Bahwa Tergugat I selaku Kreditur telah memberikan fasilitas Kredit yaitu Niaga Kredit Rumah untuk pembelian tanah

Hal 6 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI





dan bangunan rumah kepada Penggugat dan Suami Penggugat yang bernama Agus Budiman selaku Debitur berupa pinjaman uang sebesar Rp. 200.00.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan/agunan berupa Sebidang Tanah dan Bangunan Rumah seluas 120 M2 (seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Perumahan Aneka Elok, Jl. Nanas I Blok W-I/54, Kel. Penggilingan, Kec. Cakung - Jakarta Timur sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik ("SHM") No.2387/Penggilingan, Gambar Situasi tertanggal 15 Maret 1995 No. 1429/1995 atas nama Penggugat/Ny. Nurhayati ("**Obyek Gugatan**") berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 022/PK/908/2/05/2005 tertanggal 11 Mei 2005 ("Perjanjian Kredit No.022/PK/908/2/05/2005") yang dibuat dan ditandatangani oleh Suami Penggugat dan Tergugat I, serta disetujui oleh Penggugat sendiri.

3. Bahwa sebagai tindak lanjut atas Perjanjian Kredit No.022/PK/908/2/05/2005 tersebut, kemudian Tergugat I membuat dan menandatangani AJcta Pembenan Hak Tanggungan No.70/2005 tertanggal 20 Juni 2005 ("**APHT No.70/2005**") yang dibuat dihadapan Guntur Sri Mahanani, SH., Notaris/PPAT di Kota Administratif Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.3 tertanggal 23 Maret 2003 yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I yang dibuat dihadapan Guntur Sri Mahanani, SH., Notaris/PPAT di Kota Administratif Jakarta Timur, yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Buku Tanah/Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1837/2005 oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur terhadap Obyek Gugatan atas permohonan Tergugat I;

4. Bahwa sebagai implikasi dari perbuatan hukum Penggugat dengan Tergugat I atas pembuatan APHT No.70/2005 dan pembuatan Buku Tanah/Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1837/2005 tersebut, maka di dalam SHM No. 2387/Penggilingan atas nama Penggugat tersebut juga telah dicantumkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur, bahwa Tergugat I adalah juga sebagai pemegang hak atas

Hal 7 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



SHM No. 2387/Penggilingan tersebut yaitu pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1837/2005 dengan nilai tanggungan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

5. Bahwa setelah beberapa waktu berlalunya Perjanjian Kredit tersebut, ternyata Penggugat dan Suami Penggugat telah tidak membayar angsuran kredit atau pinjamannya tersebut kepada Tergugat I walaupun telah berulang kali diingatkan oleh Tergugat I melalui Surat Peringatan/Somasi dan pemberitahuan yaitu antara lain: Surat Tergugat I tertanggal 9 J id 12009 Perihal SomasiPehngatan Pembayaran Utang ataupunyelesaian Kredit pinjaman yang ditujukan dan diterima langsung oleh Penggugat dan Suami Penggugat;

Bahwa oleh karena Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran utangnya kepada Tergugat I walaupun telah berulang kali diberitahu dan diingatkan, maka berdasarkan Perjanjian Kredit NO.022/PK/908/2/05/2005, APHT No.70/2005, dan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1837/2005, akhirnya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Gugatan dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas pennohonan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 20 November 2009 sebagaimana disebutkan dalam Kutipan Risalah Lelang No.384/2009 tertanggal 20 November 2009, untuk pelunasan Utang Penggugat dan Suami Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 203.227.402,- yang terdiri dari Utang Pokok, Bunga dan Denda.

7. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Eksekusi No.384/2009 tertanggal 20 November 2009 tersebut, dimana pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Gugatan tersebut adalah Tergugat III.

8. Bahwa berdasarkan Pasal 1320, Pasal 1338 dan Pasal 1313 KUH Perdatayfl. Pasal 10, Pasal 10 ayat 2, Pasal 1 ayat 5, Pasal 13 ayat 3, dan Pasal 14 ayat 1 UU No. 4/1996 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang

Hal 8 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI





Berkaitan Dengan Tanah, telah terbukti bahwa:

- Perjanjian Kredit Nomor: 022/PK/908/2/O5/2005 tertanggal 11 Mei 2005;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.70/2005 tertanggal 20 Juni 2005;
- Buku Tanah/Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1837/2005; dan
- Kutipan Risalah Lelang Eksekusi No. 3 84/2009 tertanggal 20 November 2009, adalah sah dan mengikat secara hukum.

II. Dasar dan Alasan Penolakan Terkuat I Atas Dalil-Dalil Gugatan Penggugat

DALAM EKSEPSI

PERI HAL : EKSEPSI NE BIS IN IDEM

9. Bahwa sebelum Perkara Perdata No.71/PDT.G/2017/ PN.JKT.TIM diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, ternyata Suami Penggugat yang bernama Agus Budiman telah mengajukan Gugatan terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Gugatan sebagaimana disebutkan dalam Kutipan Risalah Lelang Eksekusi No. 384/2009 tertanggal 20 November 2009 ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 482/PDT.G/2010/ PN.JKT.PST tertanggal 11 Agustus 2010, yang amar putusannya menyatakan

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian
2. Menyatakan Tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat
3. Menyatakan batal demi hukum lelang tanggal 20 November 2009 yang

Hal 9 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan segala turunannya

4. Memerintahkan Tergugat I untuk menerima pelunasan kewajiban dari Penggugat
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara
4. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya,

namun Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.482/PDT.G /2010 /PN.JKT.PST tersebut kemudian dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.557/PDT/2011/PT.DKI tertanggal 20 Desember 2011, yang amar putusannya menyatakan :

#### MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara, dan kemudian Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No 557/PDT/ 2011/PT.DKI tersebut dikuatkan oleh Mahkamah Agung RI berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2054 K/Pdt/2013 tertanggal 16 Desember 2013, dengan Amar Putusan yang menyatakan:

#### MENGADILI

1. Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Tuan Agus Budiman
  2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara.
10. Bahwa apabila Gugatan Suami Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.482/PDT.G/2010/ PN.JKT.PST Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.557/PDT/ 2011/PT.DKI, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2054 K/Pdt/2013 tersebut dikaitkan dengan Gugatan Penggugat N0.71/PDT.G/ 2017/PN.JKTTIM tertanggal 20 Februari 2017 tersebut, TELAH TERBUKTI bahwa Gugatan Penggugat No.71/PDT.G/2017 /PN.JKT.TIM a quo telah masuk dalam kualifikasi Ne Bis In Idem berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara yang menyatakan :
- "Kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan

Hal 10 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



hukum yang pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan";

- "Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soalnya yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula".

11. Bahwa Gugatan Penggugat No.71/PDT.G/2017/PN.JKTTIM a quo dikwalifikasikan sebagai Ne Bis In Idem berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara adalah berdasarkan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang digugat Penggugat sudah pernah diperkarakan atau digugat sebelumnya oleh Suami Penggugat artinya diajukannya Gugatan No.71/PDT.G/ 2017/PN.JKTTIM sebagai gugatan baru untuk kedua kalinya hanyalah sebagai ulangan atas kasus yang sama yang pernah digugat sebelumnya;

2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat NO.482/PDT.G/2010/PN.JKT.PST Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.557/PDT/2011/ PT.DKI, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2054 K/Pdt/2013 tersebut telah berkekuatan hukum tetap atau pasti, apalagi isi Gugatan Penggugat No.71/PDT.G/ 2017/PN.JKT.TIM tersebut persis sama dengan Gugatan Suami Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.482/PDT.G/2010/PN.JKT.PST Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.557/ PDT/2011/PT.DKI, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2054 K/Pdt/2013 a quo;

3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.482/PDT.G/2010/PN.JKT.PST Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta NO.557/PDT/2011/PT.DKI, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2054 K/Pdt/2013 a quo telah bersifat positif karena dalam pertimbangan dan diktum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat NO.482/PDT.G/2010/PN.JKT.PST Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.557/PDT/2011/PT.DKI, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2054 K/Pdt/2013 a quo telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum pihak-pihak mengenai hal dan objek yang disengketakan oleh Suami Penggugat sebagai dasar untuk menolak seluruh Gugatan Suami Penggugat;

4. Bahwa Subjek atau pihak yang berperkara adalah sama artinya Pihak-Pihak dalam Gugatan Suami Penggugat sebagaimana disebutkan dalam

Hal 11 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.482/PDT.G/2010/PN.JKT.PST Jo Putusan Pengadilan Tinggi **DKI** Jakarta No.557/PDT/2011/PT.DKI, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2054 K/Pdt/2013 a quo, yaitu: Suami Penggugat/Agus Budiman selaku Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II, **adalah sama dengan** Pihak-Pihak sebagaimana disebutkan dalam Gugatan Penggugat No.71/PDT.G/ 2017/PN.JKT.TIM tersebut, dan Penggugat juga dalam Gugatan No.71/PDT.G/ 2017/PN.JKT.TIM tersebut adalah Nurhayati selaku Istri sah dari Agus Budiman yang secara hukum merupakan pihak yang sama;

**5.** Bahwa Obyek Gugatan dalam Gugatan Suami Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.482/PDT.G/2010/ PN.JKT.PST Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 557/PDT/2011/ PT.DKI, Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2054 K/Pdt/2013 tersebut adalah adalah persis sama dengan Obyek Gugatan sebagaimana disebutkan dalam Gugatan Penggugat NO.71/PDT.G/2017/ PN.JKT.TIM tersebut yaitu Sebidang Tanah dan Bangunan Rumah seluas 120 M2 (seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Perumahan Aneka Elok, Jl. Nanas I Blok W-I/54, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung - Jakarta Timur sebagaimana disebutkan dalam SHM No.2387/Penggilingan, Gambar Situasi tertanggal 15 Maret 1995 No. 1429 atas nama Penggugat/Ny. Nurhayati ("**Obyek Gugatan**").

12. Bahwa penjelasan Tergugat I Perihal Ekspsi Ne Bis In Idem tersebut di atas sejalan dengan penjelasan M. Yahya Harahap, SH., Mantan Hakim Agung dalam Bukunya Hukum Acara Perdata, Halaman 440, Penerbit Sinar Grafika, yang menyatakan . Apabila Gugatan yang diajukan Penggugat merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus hakim dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap, Tergugat dapat mengajukan Eksepsi ne bis in idem yaitu meminta agar PN menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal ini ditegaskan dalam Putusan MA No.588 K/Sip/1973 yang menyatakan : karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat putusan dari MA tanggal 19 Desember, No.350 K/Sip/197, makadalam Gugatan yang baru telah melekat ne bis in idem, sehingga Gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam Putusan MA No.619 K/Pdt/1984. Dikatakan, apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan

Hal 12 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



apa yang disengketakan dalam Perkara No.50/1977 dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedang subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang, sama dengan yang terdapat dalam Perkara No. 50/1977. Oleh karena itu, berdasar pasal 1917 KUHPdata, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur ne bis in idem, sehingga gugatan tidak dapat diterima.

**PERIHAL : EKSEPSI LITIS PENDENTIS**

13. **Bahwa** sebelumnya Penggugat juga telah mengajukan Gugatan berupa Bantahan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagaimana disebutkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.74/Pdt.Bth.2017/PN.Jkt.Tim yang menolak seluruh Bantahan Penggugat tersebut, dan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut kemudian Penggugat mengajukan Permohonana Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan sekarang Perkara Bantahan tersebut masih dalam proses banding.

14. Bahwa apabila Bantahan Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.74/Pdt.Bth.2017/PN.Jkt.Tim tersebut dihubungkan atau dikaitkan dengan Gugatan Penggugat NO.71/PDT.G/2017/ PN.JKT.T1M tersebut, TELAH TERBUKTI bahwa Gugatan Penggugat No.71/PDT.G /2017/PN. JKT.TIM a quo telah masuk dalam kualifikasi Litis Pendentis karena perkara atau sengketa yang digugat oleh Penggugat adalah sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta artinya Gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara Gugatan No.71/PDT.G/2017/ PN.JKT.TIM a quo adalah masih tergantung atas pemeriksaan yang sedang berlangsung atau berjalan di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

15. Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat I di atas, maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat a quo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

**III. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terhadap segala sesuatu yang telah dikemukakan Tergugat I dalam



Eksepsi di atas adalah bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Tergugat I dalam Pokok Perkara ini.

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat a quo secara keseluruhan, terkecuali yang secara tegas dan terang diakui kebenarannya oleh Tergugat I pada Jawaban dalam Pokok Perkara ini.

3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat yang disebutkan pada angka 2, 3, 5 dan 6 halaman 2, telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah mengakui bahwa Penggugat dan Suami Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit/pinjaman berdasarkan Perjanjian Kredit No:022/PK/ 908/2/05/2005 yang dibuat dan ditandatangani oleh Suami Penggugat dan Tergugat I serta disetujui oleh Penggugat, dengan total utang/kredit sebesar Rp. 203.227.402,- yang terdiri atas utang pokok, bunga dan denda;

2. Bahwa jaminan atas Perjanjian Kredit No:022/PK/908/2/05/2005 tersebut adalah Obyek Gugatan;

3. Bahwa Penggugat dan Suami Penggugat telah menerima Surat Somasi/Peringatan terakhir tertanggal 09 Juli 2009 dari Tergugat I Penhal pembayaran utang Penggugat dan Suami Penggugat yang harus diselesaikan paling lambat tanggal 24 Juli 2009 sebesar Rp. 203.227.402,-,

4. Bahwa Penggugat dan Suami Penggugat telah mengetahui bahwa terhadap Obyek Gugatan akan dilakukan eksekusi lelang hak tanggungan dengan cara penjualan lelang di muka umum oleh Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat I melalui Tergugat II yang akan dilaksanakan pada tanggal 20 November 2009 berdasarkan pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 20 Oktober 2009.

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat yang disebutkan pada angka 4 dan 7 halaman 2 yang pada dasarnya menyatakan :

- "Bahwa Obyek Gugatan atas nama Penggugat yang telah dijadikan sebagai jaminan atas Perjanjian Kredit No:022/PK/908/05/2005 tersebut bukan merupakan hak tanggungan, mengingat yang bisa dijadikan hak tanggungan adalah yang dapat dibebankan kepada benda-benda atau bangunan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, apabila benda-benda atau bangunan tersebut **milik** dari pemilik atas





tanah yang dibebankan hak tanggungan tersebut, Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UU No. 4 tahun 1996, sementara yang dijaminakan oleh Saudara Agus Budiman dalam perkara a quo bukan hak milik atas nama Agus Budiman sebagai Debitur melainkan hak milik Penggugat";

- "Bahwa atas Somasi Tergugat I tersebut, Suami Penggugat meminta penundaan eksekusi lelang namun tidak diindahkan oleh Tergugat I dan Tergugat 1 tidak mau melakukan upaya Penggugat dalam usahanya menyelesaikan kredit pinjaman dengan cara menjual sendiri objek jaminan tersebut untuk menghindari kerugian yang cukup besar bagi Penggugat",  
dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa setelah Obyek Gugatan dijadikan jaminan dalam Perjanjian Kredit No:022/PK/908/05/2005 tersebut, kemudian berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 3 tertanggal 23 Maret 2003 yang dibuat dihadapan Guntur Sri Mahanani, SH., Notaris/PPAT di Jakarta Timur yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat I membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No.70/2005, dan yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Buku Tanah/Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1837/2005 oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur terhadap Obyek Gugatan atas permohonan Tergugat I, sehingga perbuatan hukum tersebut adalah sah dan mengikat Penggugat, Suami Penggugat dan Tergugat I;
2. Bahwa pembuatan Perjanjian Kredit No:022/PK/908/2/05/2005, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.70/2005, dan Buku Tanah/Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1837/2005 adalah didasarkan kepada Pasal 1320, Pasal 1338 dan Pasal 1313 KUHPdata jo Pasal 10, Pasal 10 ayat 2, Pasal 1 ayat 5, Pasal 4 ayat (1), Pasal 13 ayat 3 dan Pasal 14 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sehingga telah **sah dan** mengikat Penggugat, Suami Penggugat, dan Tergugat J;
3. Bahwa Penggugat telah keliru atau salah dalam memahami atau memaknai Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UU No. 4 tahun 1996;
4. Bahwa Tergugat I telah membenkan waktu yang cukup lama kepada Penggugat dan Suami Penggugat untuk melunasi utang/pinjamannya kepada Tergugat I, apalagi tenggang waktu untuk pelaksanaan eksekusi lelang atas Obyek Gugatan dengan waktu terhentinya Penggugat dan Suami Penggugat melakukan cicilan pembayaran utang/pinjaman kepada Tergugat I adalah cukup lama artinya Tergugat sudah cukup memahami kondisi Penggugat dan

Hal 15 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



Suami Penggugat dalam hal pembayaran utang/pinjaman kepada Tergugat I tersebut;

5. Bahwa oleh karena Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran utangnya kepada Tergugat I walaupun telah berulang kali diberitahu dan diingatkan, akhirnya Turut Tergugat I melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan terhadap Obyek Gugatan atas permohonan Tergugat I melalui Tergugat II sebagaimana disebutkan dalam Risalah Lelang No. 384/2009 tertanggal 20 November 2009, sehingga pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan atas Obyek Gugatan tersebut telah salt dan mengikat Penggugat Suami Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II.

6. Bahwa Tergugat 1 menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat yang disebutkan pada angka 8 halaman 2, angka 9, 10, 11, 12 dan 14 halaman 3, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan kembali, bahwa Tergugat I telah memberikan waktu atau kesempatan yang cukup lama kepada Penggugat dan Suami Penggugat untuk melunasi pinjamannya kepada Tergugat I, namun Penggugat dan Suami Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I sampai batas waktu terakhir yang diberikan Tergugat yaitu pada tanggal 24 Juli 2009;

2. Bahwa upaya-upaya yang dilakukan oleh Penggugat dan Suami Penggugat atas Obyek Gugatan sebagaimana disebutkan dalam dalil-dalil Gugatan Penggugat pada angka 8, 9, 10 dan 11 halaman 2-3 tidak ada kaitannya atau hubungannya dengan Tergugat I;

3. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan atas Obyek Gugatan oleh Turut Tergugat I berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 384/2009 tersebut adalah karena Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran utangnya kepada Tergugat I walaupun telah berulang kali diingatkan, dan bukan karena alasan sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada angka 11 halaman 3;

4. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan atas Obyek Gugatan oleh Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat I melalui Tergugat II sebagaimana disebutkan dalam Kutipan Risalah Lelang No. 384/2009 tersebut adalah sah karena dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku, maka kerugian Penggugat sebagaimana disebutkan dalam dalil Gugatan Penggugat pada angka 12 halaman 3 adalah keliru dan tidak



berdasar sama sekali oleh karenanya dalil tersebut harus ditolak atau dikesampingkan.

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat yang disebutkan pada angka 13 halaman 3, yang pada dasarnya menyatakan :

- "Bahwa Penggugat beranggapan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Tergugat I dan Tergugat II dilaksanakan sewenang-wenang dan berkesan dipaksakan dan bertentangan dengan pasal 224 HIR maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan Perbuatan Melawan hukum ", **dengan dasar dan alasan sebagai berikut:**

1. Bahwa oleh karena Penggugat dan suami Penggugat telah cedera janji atau tidak membayar pinjamannya yang telah jatuh tempo walaupun telah di Somasi/diingatkan berdasarkan Somasi terakhir tertanggal 09 Juli 2009, maka berdasarkan Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 6 jo. Pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, akhirnya Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat I melalui Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Gugatan dengan melakukan pelelangan umum atas Obyek Gugatan tanpa melalui pengadilan negeri berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1), jo. Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, dimana pelaksanaan pemenuhan pelunasan utang/pinjaman yang diikat dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah dengan cara Lelang Eksekusi objek hak tanggungan, dengan demikian oleh karena Penggugat dan Suami Penggugat cedera janji, maka pemenuhan pembayaran utang Penggugat dan Suami Penggugat kepada Tergugat I selaku Kreditur dapat dilakukan melalui :

- a. Parate Eksekusi biasa berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 6 UU Nomor 4 tahun 1996 dengan cara Tergugat I meminta fiat eksekusi lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan berdasarkan permintaan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri melaksanakan penjualan lelang hak tanggungan di muka umum.
- b. Penjualan Lelang atas kekuasaan sendiri yang dapat dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I berdasarkan Penjelasan Pasal 6 UU Nomor 4 tahun 1996, karena dalam Akta Pemberian Hak

Hal 17 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



Tanggungan, dimana Penggugat selaku pemberi Hak Tanggungan telah berjanji bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, dan penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan, dan pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan lelang hak tanggungan kepada Kantor lelang/pejabat lelang/Turut Tergugat I melalui Tergugat II.

3. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan oleh Balai Lelang Swasta seperti Tergugat II berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang Balai Lelang, namun demikian pelaksanaan penjualan lelangnya harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang dari Kantor Lelang Negara (KLN)/Turut Tergugat I.
4. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Gugatan yang merupakan jaminan atas Perjanjian Kredit No. 022/PK/908/2/05/2005 tersebut telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 20 November 2009 sebagaimana disebutkan dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 384/2009 tersebut, dan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Gugatan **a quo** adalah **sah dan mengikat secara hukum** karena telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan juga tidak tidak terbukti melanggar Pasal 224 HIR;
5. Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUH Perdata** yang menyatakan . "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut",

Maka secara hukum beban untuk membuktikan dalil-dalil Gugatan Penggugat adalah menjadi kewajiban Penggugat, khususnya tentang adanya kesalahan/perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi. Dalil Tergugat I di atas, sejalan dan selaras dengan ajaran hukum (doktrin) ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. (seorang mantan hakim agung) dalam bukunya:

Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Penerbit Sinar Grafika halaman 535 dan 536 yang menyatakan sebagai berikut:

"Terdapat beberapa pasal undang-undang hukum materiil yang menentukan sendiri kepada pi hak mana dipikulkan beban pembuktian. Apabila ditemukan ketentuan yang demikian, pedoman pembagian beban pembuktian tidak lagi



merujuk kepada Pasal 1865 KUH Perdata, Pasal 163 HIR, tetapi sepenuhnya berpedoman kepada pasal yang bersangkutan. Di bawah ini dikemukakan beberapa pasal undang-undang yang menentukan sendiri wajib bukti yang harus diterapkan dalam kasus tertentu antara lain sebagai berikut: Pasal 1365 KUH Perdata

Dalam ketentuan perbuatan melawan hukum, terdapat dua unsur yang harus dibuktikan, yang terdiri dari .

- adanya kesalahan pelaku baik disengaja (wilfull) atau karena kelalaian (negligence).
- kerugian yang dialami, merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku. Kepada siapa dipikulkan wajib untuk membuktikan hal tersebut, menurut Pasal 1365 KUH Perdata dipikulkan kepada pihak yang menuntut adanya perbuatan melawan hukum.

Sudah barang tentu, tidak mengurangi hak Tergugat I untuk mengajukan bukti lawan atau dalil bantahan terhadap gugatan itu dalam rangka membela dan mempertahankan kepentingannya.

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada angka 1 halaman 1, dan Angka 15, 16, 17 dan 18 halaman 3 4 yang pada dasarnya menyatakan :

- "Bahwa Penggugat sangat keberatan dengan sural eksekusi lelang sesuai dengan Risalah lelang Nomor.384/2009 atas Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 2387/Penggilingan, Gambar Situasi tertanggal 15 Mei 1995 No. 1429/1995 dengan luas 120 M2 atas nama Ny. Nurhayati yang terletak di Perumahan Aneka HI ok, Jl. Nanus I Blok W-I/54, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung - Jakarta Timur";
- "Bahwa sebelum pelelangan dilakukan harus terlebih dahulu diumumkan dua kali dengan selang waktu lima belas hari di sural khabar yang ada di kota atau yang berdekatan dengan obyek yang akan dilelang sesuai Pasal 195 HIR dan Pasal 127 REG agar tujuan lelang tercapai, dan sebelum lelang dilaksanakan Kreditur dan Debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan untuk mencari pembeli dengan harga yang baik dan apabila ini tercapai maka pembayaran akan dilakukan di depan Ketua Pengadilan Negeri. Selanjutnya pembeli, kreditur dan Debitur menghadap notaris atau PPA T untuk membuat

Hal 19 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



Akta Jual Bell serta balik nama kealas pembeli dengan perintah agar hak tanggungan yang membebani tanah tersebut di Roya, tetapi ini tidak dilaksanakan sehingga terjadilah lelang yang dipaksakan";

- "Bahwa hal ini sejalan dengan Putusan MA No.302I/K/PDT/1984 tertanggal 30 Januari 1986 dinyatakan .-"berdasarkan Pasal 214 HIR pelaksanaan lelang yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, Par ate eksekusi adalah Perbuatan Melawan Hukum dan mempunyai konsekwensi hukum adalah batal hasil lelang yang telah dilakukan";

- "Bahwa Tergugat III sebagai pembeli lelang yang tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tetapi dilaksanakan sendiri oleh Tergugat 11 maka lelang tersebut bertentangan dengan Pasal 124 HIR sehingga pelelangan tersebut tidak sah (Vide Putusan MA No. 3201/K/PDT 1984 tertanggal 30 Januari 1986";

- "Bahwa oleh karena pelelangan tersebut tidak sah maka lelang eksekusi yang dilaksanakan Balai Lelang Negara Tergugat II oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Jakarta V/Turut Tergugat I tidak sah",

dengan dasar dan alasan sebasai berikut:

1. Bahwa sebelum Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Gugatan yang merupakan jaminan atas Perjanjian Kredit No. 022/PK/ 908/2/05/2005 tersebut, Tergugat I telah memberikan kesempatan yang cukup lama kepada Suami Penggugat dan Penggugat untuk melunasi utangnya kepada Tergugat I, namun karena suami Penggugat dan Penggugat belum atau tidak juga membayar utangnya kepada Tergugat I, maka kemudian Tergugat I menyampaikan Surat Somasi terakhir tertanggal 09 Juli 2009 kepada suami Penggugat, dengan menyebutkan bahwa total utang Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 203.227.402,- yang terdiri atas utang pokok, bunga dan denda;
2. Bahwa oleh karena Penggugat dan Suami Penggugat telah cedera janji atau tidak membayar utang/pinjamannya yang telah jatuh tempo walaupun telah di Somasi/diingatkan Tergugat I, maka berdasarkan Pasal 20 ayat (1), jo. Pasal 6 jo. Pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat I melalui Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Gugatan dengan cara melakukan

Hal 20 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI





pelelangan umum atas Obyek Gugatan tanpa melalui pengadilan negeri berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 sebagaimana disebutkan dalam Kutipan Risalah Lelang No. 384/2009,

3. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, pelaksanaan pemenuhan pelunasan pinjaman yang diikat dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah dengan cara Lelang Eksekusi objek hak tanggungan, dan oleh karena Penggugat dan Suami Penggugat selaku debitur Tergugat I telah cedera janji, maka pemenuhan pembayaran utang Penggugat dan Suami Penggugat kepada Tergugat I selaku Kreditur dapat dilakukan melalui : Penjualan Lelang atas kekuasaan sendiri yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat I melalui Tergugat II berdasarkan Penjelasan Pasal 6 UU Nomor 4 tahun 1996, karena dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana Penggugat selaku pemberi Hak Tanggungan telah berjanji bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, dan penjualan lelane dapat dilakukan tanpa campur tangan peneadilan, dan pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan lelang hak tanggungan kepada Kantor lelang/pejabat lelang/Turut Tergugat I melalui Tergugat II.

4. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan oleh Balai Lelang Swasta seperti Tergugat II berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang Balai Lelang, namun demikian pelaksanaan penjualan lelangnya hams dilaksanakan dihadapan pejabat lelang dari Kantor Lelang Negara (KLN)/Turut Tergugat I;

5. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Gugatan yang merupakan jaminan atas Perjanjian Kredit No. 022/PK/908/2/05/2005 tersebut telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 20 November 2009 sebagaimana disebutkan dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 384/2009 tertanggal 20 November 2009 tersebut;

6. Bahwa sebelum dilaksanakannya Lelang Ekseksusi oleh Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 20 November 2009 tersebut, ternyata rencana Lelang Ekseksusi tersebut telah terlebih dahulu diberitahu oleh Tergugat I kepada Penggugat dan Suami Penggugat berdasarkan Surat N0.4383/JCRRCS/ RMLWG/X/09 tertanggal 28 Oktober



2009, dan Tergugat II juga telah melakukan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 20 Oktober 2009 melalui media massa harian/koran untuk pelaksanaan lelang Ekseksusi hak tanggungan pada tanggal 20 November 2009;

7. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Gugatan yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 20 November 2009 sebagaimana disebutkan dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 384/2009 tersebut adalah sah dan mensikat secara hukum karena telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan juga tidak tidak terbukti melanggar Pasal 224 HIR.

9. Bahwa oleh karena tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana telah dibuktikan Tergugat I di atas, dan ditambah lagi Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa dirinya telah mengalami kerugian akibat tindakan Tergugat I, dimana hal ini telah membuktikan bahwa Gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya.

10. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Gugatan tersebut, sehingga Gugatan Penggugat dalam dalam Perkara No.71/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim a quo adalah keliru dan tidak berdasar sama sekali, sehingga Gugatan Penggugat a quo sudah seharusnya dikesampingkan dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya..

11. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

12. Bahwa oleh karena Gugatan a quo diajukan oleh Penggugat, maka sudah sangat beralasan secara hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan a quo untuk menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Tergugat I dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima seluruh Eksepsi dari Tergugat I

Hal 22 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul sebagai akibat perkara a quo.

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 30 Maret 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa dengan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal diakui secara tegas kebenarannya.
  - 1.2 Bahwa Tergugat II didalam perkara aquo hanyalah sebagai penyelenggara atau sebagai fasilitator dalam persiapan penyelenggaraan lelang, sedangkan Pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I yang memohonkan pelaksanaan lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I yang mempunyai hak dan wewenang berdasarkan undang-undang dalam melaksanakan lelang tersebut.
  - 1.3 bahwa didalam persiapan lelang Tergugat II turut serta membantu jalannya lelang dan melakukan survey kelokasi, melakukan pemeriksaan berkas kelengkapan lelang, melakukan pengumuman sesuai dengan prosedur dan kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II.
  - 1.4 bahwa tidak tepat apabila Penggugat memasukan Tergugat II dalam perkara tersebut karena yang erat hubungannya dengan pelaksanaan lelang adalah Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan dan Kantor Pelaksanaan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta I sebagai lembaga

Hal 23 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



negara yang sah melakukan lelang tersebut sehingga sudah sepiantasnya Tergugat II dikeluarkan dari Para Pihak.

## 2. GUGATAN ERROR IN PERSONA

2.1 Bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada dalil bahwa lelang tersebut "patut diduga lelang dapat diatur sedemikian rupa", hal ini sangatlah tidak tepat dan sangat keliru. Lelang yang telah dilaksanakan tersebut berbarengan dengan jaminan Tergugat I yang lain yang jumlahnya 4 objek, lelang tersebut telah memenuhi asas publisitas karena telah diumumkan oleh penjual (Tergugat I) di media masa harian Pelita yang terbit pada hari Kamis tanggal 5 November 2009.

Bahwa dari pernyataan diatas jelas bahwa lelang tersebut dilakukan sesuai prosedur yang berlaku memenuhi asas publisitas dan terbuka untuk umum.

2.2 Bahwa dalam prosedur pembuatan atau pemasangan Hak Tanggungan disini saudara Agus Budiman merupakan suami dari Ny Nurhayati dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan.

2.3 Berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat Keliru dan tidak jelas (Obscuur Libels] sehingga sepatutnya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

## DALAM POKOK PERKARA

1.1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan Tergugat II didalam Eksepsi tersebut mohon dianggap dimasukkan dan menjadi satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini

1.2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat didalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II

1.3. Bahwa didalam gugatan butir 4 Penggugat menjelaskan mengenai jaminan bukan merupakan milik debitur saudara Agus Budiman yang merupakan suami sah dari Ny Nurhayati itu merupakan satu kesatuan yang tidak dapat di pisahkan dan sudah merupakan resiko dari debitur. Kama lahirnya suatu perjanjian utang piutang dituangkan dalam satu Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Notaris yang berwenang yang **telah dipahami dan dimengerti segala resikonya** oleh para pihak. Didalan APHT jelas dan tegas disebutkan ... **"apabila debitur cidera janji dan tidak dapat memenuhi kewajiban untuk melunasi**

Hal 24 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



hutangnya"

dst disini jelas apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak terkait dengan masalah hutang dengan jaminan. Lelang yang telah dilaksanakan adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan menurut Undang-undang Hak Tanggungan No.04 tahun 1996 pasal 6 yang menyatakan **"Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"** hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang punyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut berdasarkan pada janji yang termuat didalam APHT yang berbunyi "bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan lagi persetujuan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu. "jo pasal 11 jo pasal 20 dan sertifikat Hak Tanggungan tersebut lahir setelah APHT didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional setempat, jadi tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa "lelang diatur sedemikian rupa" sehingga dalil tersebut sudah sepatutnya tidak dapat diterima. 1.1. Bahwa lelang Eksekusi Hak Tanggungan hanya dapat dibatalkan sebelum pelaksanaan lelang sesuai ketentuan pada pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 yang meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan putusan/penetapan Lembaga Peradilan atau atas permintaan penjual
2. Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan Lembaga Peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh pejabat lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
3. Dalam hal terjadi pembatalan lelang, wajib mengumumkan pada saat pelaksanaan lelang.
4. Pembatalan lelang atas permintaan Penjual disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Hal 25 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



5. Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebelum lelang, sebagaimana dimaksudkan pada ayat (4), Penjual wajib mengumumkan sebagaimana pelaksanaan pengumuman lelang yang telah dilakukan sebelumnya.

6. Pembatalan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) dapat dilakukan oleh pejabat lelang, dalam hal:

- a. SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada.
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana
- c. Terdapat perbedaan data dokumen pelaksanaan lelang
- d. Asli dokumen kepemilikan tidak diperlihatkan atau diserahkan oleh penjual kepada Pejabat Lelang / Peserta Lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat(1)
- e. Pengumuman lelang yang dilaksanakan penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan
- f. Keadaan memaksa (force majeure)/kahar
- g. Lelang pertama diikuti 2 (dua) orang Peserta Lelang
- h. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang, atau
- i. Khusus untuk lelang Non Eksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan / sita eksekusi.

7. Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **dan** (6) Peserta lelang yang telah menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi. Sehingga tidak benar dalil Penggugat bahwa "...penundaan dapat dilakukan dengan cara seolah-olah tidak ada pembeli, tetapi dengan syarat bahwa Penggugat harus menyediakan uang sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah)..." dst sehingga dalil tersebut sudah tidak dapat diterima.

1.5 Bahwa didalam gugatan butir 8, 12 Penggugat mendasarkan gugatannya pada perkiraan jumlah kerugian yang timbul diambil dari perkiraan harga jual yang akan terjadi sejumlah 345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) dikurangi dari harga terbentuk didalam lelang yaitu Rp. 160.100.000,- (seratus enam puluh juta seratus rupiah) sehingga





jumlah kerugiannya setidaknya sebesar Rp.187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) hal ini sama sekali tidak berdasarkan hukum sehingga dalil tersebut sudah sepatutnya tidak dapat diterima.

1.6 Bahwa lelang Eksekusi atas Objek Hak Tanggungan dalam perkara aquo yang dilakukan pada tanggal 20 November 2009 adalah dilaksanakan berdasarkan atas hak yang sah menurut hukum melalui prosedur yang sah sesuai dengan peraturan tentang petunjuk pelaksanaan lelang yaitu Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK 07/2006 tanggal 30 Mei 2006 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tanggal 23 November 2007. Secara sah telah umumkan dan diberitahukan lelang kepada Debitur/Penggugat, oleh dan keterangan tidak ada dalam untuk membatalkan lelang tersebut, sehingga butir 18 Penggugat haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas yang telah disampaikan dalam jawaban Tergugat II, maka dengan ini kami mohon kepada Ketua Majelis Hakim berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi, mohon kiranya dianggap termasuk dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat.
3. Menyatakan bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan bahwa lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dan risalah lelang No.384/2009 tanggal 201 November 2009 sah menurut hukum.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya
2. Mengeluarkan Tergugat II dari para pihak dalam perkara aquo

Hal 27 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



3. Menolak secara tegas dalil-dalil dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Demikian jawaban Tergugat II ini diajukan dan apabila Majelis Hakim yang terhormat mempunyai pertimbangan lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat III telah mengajukan jawaban tertanggal 17 Mei 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konpensasi

I. Dalam Esepsi

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat didalam gugatannya kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat III

A. Esepsi Nebis In Idem

2. Bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan Penggugat melalui Pengadilan negeri Jakarta Timur yang terigister dalam perkara No 71/Pdt.G/2017/Pn JKT.Tim adalah memiliki persamaan dalam substansi perkara yaitu mengenai para pihak dan obyek sengketa di pengadilan negeri Jakarta Pusat dengan no Regester 482 /Pdt.G/2010/Pn JktPst yang telah di putus baik di Tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung.

B. Esepsi Litis Pendens

3. Bahwa Gugatan Penggugat adalah memiliki substansi yang sama mengenai obyek Gugatan di pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan no perkara No74/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim yang sedang dalam proses upaya Hukum Banding.

Doktrin M Yahya Harapa ,Sh dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan .Penyidangan , Penyitaan Pembuktian dan putusan Pengadilan .Penerbit Sinar Grafika berbunyi<sup>u</sup>

Hal 28 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



*"Sengketa yang digugat penggugat ,sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan .Disebut juga Eksepsi Sub-Judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung ( aanhanging) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemehksaanya di pengadilan ( Under Judicial Consideration)*

**Dalam Pokok Perkara**

4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil penggugat pada point 1 yang intinya keberatan atas eksekusi lelang no 384/2009 atas Sertifikat hak milik nomor 287/Penggilingan .Gambar situasi tanggal 15 Maret 1995 hal ini adalah dalil sesat dan mengada-ngada dengan tujuan untuk tidak mau menyerahkan rumah yang telah dijual melalui lelang dan telah dimenangkan oleh Tergugat III maka mohon untuk diabaikan
5. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil penggugat pada point 2,3 dan 4 yang mendalilkan sertifikat hak milik No 2387/Penggilingan , Gambar situasi tanggal 15 Maret 1995 no 1429 dengan luas 120 M2 an Ny Nurhayati (istri) yang terletak di Perumahan Aneka Elok Jl. Nenas I Blok W - 1/54 Kelurahan Penggilingan kecamatan Cakung Jakrta Timur yang menjadi Jaminan bukan atas nama Agus Budiman (suami ) dan menolak untuk dilelang guna melunasi tunggakan utang adalah dalil sesat dan salah besar mereka adalah suami istri dan menikmati hasil pinjaman namun ingkar untuk mengembalikan pinjaman yang telah dinikmati maka mohon untuk dikesampingkan.
6. Bahwa Terggugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 5,6,7 dan 8 yang intiya tidak menyetujui adanya proses pelelangan yang dilakukan oleh PT.Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Kwitang dimana Penggugat meminjam dan menjaminkan Sertifikat hak milik No 2387/Penggilingan yang tidak dapat memenuhi kewajibanya sehingga agunan tersebut harus dilelang guna menutupi kewajibannya hal ini tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat III yang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum , dalil tersebut adalah dalil yang tidak berdasar atas hukum maka mohon untuk ditolak dan dikesampingkan.
7. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 9,10,11 dan 12 yang tidak ada hubunganya sama sekali dengan Tergugat III,

Hal 29 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



dimana Tergugat III mendapatkan haknya dari hasil lelang secara syah maka dalil tersebut adalah dalil sesat dan mengada-ngada maka mohon untuk dikesampingkan.

8. Bahwa Penggugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 13,14,15 dan 16 yang sekali lagi menceritakan bahwa tidak memberi kesempatan pada Penggugat dan memberi waktu untuk menunda pelelangan , sehingga obyek sengketa yang telah dijaminakan berhasil dilelang untuk membayar kewajiban hutang yang menjadi tanggung jawab penggugat hall ini sekali lagi tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat III maka dalil tersebut mohon untuk ditolak dan dikesampingkan

9. Bahwa Tergugat ill menolak dengan tegas atas dalil Penggugat pada point 17 yang mana Tergugat III adalah merupakan pihak yang memiliki niat baik dan tulus melakukan pembelian melalui prosedur yang benar mendaftar sebagai peserta lelang dan mengikuti seluruh persyaratan sebagai peserta lelang dan kemudian lelang yg dilaksanakan oleh Pejabat lelang kelas I pada KPKNL Jakarta I dan melalui prosedur sebagai mana yang telah ditentukan .sehingga Tergugat III dinyatakan sebagai pemenang selaku pembeli lelang atas tanah dan Bangunan seluas 120 m2 degan Sertifikat hak milik No 2387 yang terletak di Jalan Perkav Aneka Elok BJok W 1 Kav no 54 dikenal Jl nanas 1 Kelurahan Penggiligan Kecamatan Cakung Jakarta Timur dan Obyek tersebut telah berbalik nama menjadi Hak milik Slamet.SH.maka sebagai pembeli yang beretikat baik mohon utuk dapat dilindungi oleh karena itu dalil penggugat merupakan dalil yang sesat mohon untuk dikesampingkan.

10. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas atas dalil Penggugat pada point 18 yang mana lelang tersebut telah syah dan melalui mekanisme prosedur yang syah maka dalil penggugat adalah dalil yang mengada-ngada dan tidak berdasar atas hukum mohon untuk ditolak dan dikesampingkan.

#### **Dalam Rekonpensi**

11. Bahwa Apa yang dikemukakan dalam bagian kopensi mohon dianggap tidak terpisahkan dalam bagian Rekonpensi ni



12. Bahwa selanjutnya Tergugat III KONPENSI mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonpensi dan selanjutnya Penggugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi

13. Bahwa Penggugat Rekonpensi dengan ini mengajukan Gugatan Rekonpensi dengan Dasar Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat Rekonpensi.

14. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah merupakan pihak yang memiliki niat baik dan tulus melakukan pembelian melalui prosedur yang benar mendaftar sebagai peserta lelang dan mengikuti seluruh persyaratan sebagai peserta lelang dan kemudian lelang dilaksanakan oleh Pejabat lelang kelas I pada KPKNL Jakarta I dan melalui prosedur sebagai mana yang telah ditentukan Penggugat Rekonpensi dinyatakan sebagai pemenang selaku pembeli lelang atas tanah dan Bangunan seluas 120 m2 degan Sertifikat hak milik No 2387 yang terletak di Jalan Perkav Aneka Elok Blok W 1 Kav no 54 dikenal Jl nanas 1 Kelurahan Penggiligan Kecamatan Cakung Jakarta Timur

15. Bahwa Terhadap Obyek tersebut telah dilakukan balik nama menjadi Hak milik Penggugat Rekonpensi incaso Sdr Slamet.SH dengan demikian sebidang tanah beserta bangunannya seluas 120 m2 degan Sertifikat hak milik No 2387 yang terletak di Jalan Perkav Aneka Elok Blok W 1 Kav no 54 dikenal Jl nanas 1 Kelurahan Penggiligan Kecamatan Cakung Jakarta Timur adalah telah menjadi Hak milik yang syah dari Tergugat ill incaso Sdr. Slamet.SH.

16. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pembeii yang beritikad baik sesuai dengan ketentuan yurispruensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) tertanggal 29 Maret Nomor 230 K/Sip/1980 yang pada intinya menyatakan bahwa pembeii yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum dan oleh karenanya haruslah dilindungi.

17. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah dengan sengaja menghalang-halangi bahkan tetap menguasai obyek sengketa tersebut selama 7 (tujuh ) tahu terhadap sebidang tanah beserta bangunannya seluas 120 m2 degan Sertifikat hak milik No 2387 yang terietak di Jalan Perkav Aneka Elok Blok W 1 Kav no 54

Hal 31 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



dikenal Jl nanas 1 Kelurahan Penggiligan Kecamatan Cakung Jakarta Timur yang telah menjadi hak milik Penggugat Rekonsensi hal ini merupakan Perbuatan Melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi : *Tiap Perbuatan Melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu Mengganti kerugian tersebut".*

18. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi tersebut, Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian karena tidak dapat menggunakan / memanfaatkan sebidang sebidang tanah beserta seluas 120 m2 dengan Sertifikat hak milik No 2387 yang terletak di Jalan Perkav Aneka Elok Blok W 1 Kav no 54 dikenal Jl nanas 1 Kelurahan Penggiligan Kecamatan Cakung Jakarta Timur oleh karena itu secara dan menurut hukum Penggugat Rekonsensi berhak menuntut Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian ,biaya dan bunga :

- a. Kerugian Materiel: tidak dapat menggunakan / memanfaatkan selama 7 (tujuh ) tahun senilai Rp 2.000.000.000 (dua milyar) rupiah
- b. Kerugian Immateriel tidak dapat dinilai dengan uang karena menyangkut harga diri, kehormatan dan rasa kekhawatiran akan menderita kerugian yang lebih besar namun demikian dalam kesempatan ini Tergugat rekonsensi harus dihukum sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar) rupiah
- c. Biaya

Bahwa untuk mengurus persoalan tersebut termasuk untuk menjalani perkara ini .Penggugat rekonsensi telah mengeluarkan biaya sebesar Rp 500.000.000,(lima ratus juta rupiah )

Bahwa dengan demikian jumlah kerugian seluruhnya baik materiel maupun immateriel yang telah penggugat rekonsensi derita akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi adalah sebesar RP 2.000.000.000.+ Rp 1.000.000.000,-+ rp. 500.000.000 = 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah

Berdasarkan uraian tersebut diatas mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memberikan AMAR keputusan sebagai berikut:





**Dalam Konpensi**

**Dalam Esepsi**

- menerima Esepsi Tergugat III untuk seluruhnya

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak Gugatan Peggugat untuk seluruhnya atau setkjak tidaknya Gugatan Peggugat tidak dapat diterima.

**Dalam Rekonpensi**

1. Menerima Gugatan Rekonpensi utuk seluruhnya
2. Memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan dan mengosongkan sebidang tanah beserta bangunannya seluas 120 m2 degan Sertifikat hak milik No 2387 yang tertetak di Jalan Perkav Aneka Elok Blok W 1 Kav no 54 dikenal Jl nanas 1 Kelurahan Penggiligan Kecamatan Cakung Jakarta Timur
3. Menyatakan TERGUGAT Rekonpensi terbukti telah melakukan perbuatan melanggar hukum atas menguasai dan memanfaatkan atas sebidang tanah beserta bangunannya seluas 120 m2 degan Sertifikat hak milik No 2387 yang tertetak di Jalan Perkav Aneka Elok Blok W 1 Kav no 54 dikenal Jl nanas 1 Kelurahan Penggiligan Kecamatan Cakung Jakarta Timur serta TERGUGAT Rekonpensi bertanggungjawab untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT Rekonpensi baik materiil maupun immateriil dengan total sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah).
4. Menyatakan tanah dan bangunan seluas 120m2 degan Sertifikat hak milik No 2387 yang terietak di Jalan Perkav Aneka Elok Blok W 1 Kav no 54 dikenal Jl nanas 1 Kelurahan Penggiligan Kecamatan Cakung Jakarta Timur adalah syah sebagai milik Sdr.Slamet ,SH.

**Dalam Konpensi dan Rekonpensi**

5. Menghukum Penngugat Rekopensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara ATAU apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon diberikan keputusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Hal 33 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI



Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan pada tanggal 30 Agustus 2017 Nomor : 71 /Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

**DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA. :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.656.000,- ( satu juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah )

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor : 83/Tim/IX/2017-Ap Jo. Nomor : 71/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., tanggal 11 September 2017 yang dibuat oleh CORIANA JULVIDA SARAGIH, SH.,MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Agustus 2017 Nomor : 71/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding-II semula Tergugat-II dan kepada Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I masing-masing pada tanggal 27 September 2017 kepada Terbanding-III semula Tergugat-III pada tanggal 28 September 2017 ; ---

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi semula Tergugat-III/ Terbanding -III tidak mengajukan banding dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 15 Maret 2018 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 15 Maret 2018, Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semulka Tergugat I dan kepada Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I masing-masing pada tanggal 28 Maret 2018 kepada Terbanding-II semula Tergugat-II pada tanggal 27 Maret 2018 kepada Terbanding-III semula Tergugat-III pada tanggal 05 April 2018 ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding-I semula Tergugat-I, mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 21 Mei 2018 diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 21 Mei 2018 dan Kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 22 Juni 2018 ;---



Menimbang, bahwa Terbanding-III semula Tergugat-III, mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 04 Mei 2018 diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 04 Mei 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 16 Mei 2018 ;-----

Menimbang, bahwa Turut Terbanding mengajukan Kontra Memori Banding 19 April 2018, diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 19 April 2018, dan Kontra Memori Banding tersebut diserahkan kepada Pembanding pada tanggal 16 Mei 2018 ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberitahukan kepada Terbanding-I semula Tergugat-I, Terbanding-II semula Tergugat-II dan Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat- I masing-masing pada tanggal 27 September 2018 kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding-III semula Tergugat-III, masing-masing pada tanggal 28 September 2018, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ; -----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat pada Pokoknya adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa benar Pembanding dahulu Penggugat dalam posisinya memang mendalilkan sangat keberatan dengan surat eksekusi lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 384/2009 atas sertifikat hak milik Nomor : 2387/Penggilingan ; -----
2. Bahwa untuk menghindari kerugian yang cukup besar tersebut berbagai upaya telah dilakukan oleh Suami Pembanding dahulu Penggugat baik bernegosiasi dengan Sdri Ema Kartika staf Terbanding –I dahulu Tergugat-I meminta penundaan Eksekusi lelang ; -----
3. Bahwa Pembanding dahulu Penggugat beranggapan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Terbanding –I dahulu Tergugat-I dan Terbanding-II dahulu Tergugat-II dilaksanakan sewenang - wenang dan berkesan dipaksakan ; ----



4. Bahwa ternyata Terbanding-III dahulu Tergugat-III sebagai pembeli lelang yang tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tetapi dilaksanakan sendiri oleh Terbanding-II dahulu Tergugat II maka lelang tersebut bertentangan dengan pasal 224 HIR sehingga pelelangan tersebut tidak sah ; -----

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding-I semula Tergugat-I, dan Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- Bahwa pada dasarnya keberatan-keberatan Pembanding dalam memori Bandingnya hanyalah merupakan pengulangan dari dalil-dalil gugatan Pembanding dan tidak ada argumentasi atau dalil-dalil hukum baru, sehingga dalil-dalil keberatan Pembanding tersebut telah terbukti tidak tepat atau keliru dijadikan sebagai dasar untuk mengajukan banding atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta timur tanggal 30 agustus 2017 Nomor : 71/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., ; -----

- Bahwa pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama dalam menjatuhkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta timur tanggal 30 agustus 2017 Nomor : 71/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., telah tepat dan benar karena berdasarkan bukti-bukti dan fakta di persidangan ; -----

- Bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta timur tanggal 30 agustus 2017 Nomor : 71/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., telah tepat dan benar mohon dapat untuk dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta timur tanggal 30 agustus 2017 Nomor : 71/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding-I semula Tergugat-I serta Turut Terbanding-I semula Turut Terbanding-I, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim tingkat pertama yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima sudah tepat dan benar dengan adanya posita dan petitum yang saling bertentangan yaitu Penggugat/Pembanding mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat I dan Tergugat-II, akan tetapi Pembanding juga meminta Pembatalan Lelang yang telah selesai dilaksanakan oleh Tergugat-II, dan lelang tersebut telah dilaksanakan oleh



Tergugat-II, sebagai instansi yang berwenang untuk melelang tanah sengketa dan lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku, sehingga alasan dalam memori banding tersebut dinilai tidak beralasan dan harus ditolak ; --

Menimbang, bahwa sesuai peraturan yang berlaku bahwa apabila Penggugat/Pembanding menuntut pembatalan lelang yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku, seharusnya Penggugat/Pembanding mengajukan upaya hukum perlawanan terhadap eksekusi pada saat eksekusi hak tanggungan dilaksanakan, karena lelang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan Hakim tingkat pertama dinilai telah tepat maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 agustus 2017 Nomor : 71/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., dapat dikuatkan dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi dengan tambahan pertimbangan seperti tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa didalam jawaban Tergugat-III sekarang Terbanding – III tidak mengajukan banding atas putusan didalam perkara ini sehingga tidak ada alasan menurut hukum untuk mengadilinya, namun demikian oleh karena Majelis Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan dan mengadili gugatan rekonsensi, maka Majelis Hakim tingkat banding akan mengadili ditingkat banding

Menimbang, bahwa gugatan rekonsensi pada pokoknya menuntut Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonsensi tidak secara tegas pihak-pihak yang dituntut siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak jelas peran masing-masing yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu gugatan Rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim pengadilan tingkat banding akan memeriksa dan mengadili gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi semula Turut Tergugat –I, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 agustus 2017 Nomor : 71/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., dinyatakan batal karena tidak mempertimbangkan dan mengadili gugatan Rekonsensi didalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili perkara, dengan menguatkan amar putusan dalam konpensasi, sedangkan dalam rekonsensi oleh karena dalil dan pihak Tergugat Rekonsensi yang tidak jelas, maka harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----





Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dalam konpensasi dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat konpensasi/Tergugat rekonpensasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;-----

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;-----

**MENGADILI:**

- *Membatalkan* putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 agustus 2017 Nomor : 71/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim.

**MENGADILI SENDIRI**

*Dalam Konpensasi ;*

1. *Menerima permohonan banding dari* Pembanding semula Penggugat ; ---
2. *Menguatkan* putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 agustus 2017 Nomor : 71/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., yang dimohonkan banding ;-----

*Dalam Rekonpensasi :*

- *Menyatakan gugatan Rekonpensasi tidak dapat diterima ;*

*Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi :*

- *Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi membayar* untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari **Selasa**, tanggal **08 Januari 2019** , oleh kami **JAMES BUTAR-BUTAR,S.H., MHum.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan **Hj. ELNAWISAH, SH.MH.** dan **SRI ANDINI, SH. MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26 Oktober 2018 Nomor : 651/ PEN / PDT / 2018 / PT DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut di ucapkan pada

Hal 38 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI





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

hari **KAMIS** tanggal **10 JANUARI 2019** dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta **SUHARTONO, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadiri para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Hj. ELNAWISAH, SH.MH..

JAMES BUTAR-BUTAR, SH. MHum.

SRI ANDINI, SH, MH.

PANITERA PENGGANTI,

**SUHARTONO, S.H.,M.H.**

Biaya-biaya :

- |                |               |
|----------------|---------------|
| 1. Pemberkasan | Rp. 139.000,- |
| 2. Redaksi     | Rp. 5.000,-   |
| 3. Meterai     | Rp. 6.000,-   |

-----  
J u m l a h                      Rp. **150.000,-**

Hal 39 dari 39 hal Putusan No. 651/PDT/2018/PT.DKI