



PUTUSAN

NOMOR : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada Peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

HARUMWATI, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Angggrek No.6 Rt.002.Rw.01.Kel.Gandaria Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan dalam hal ini memberi kuasa kepada Resman Sidauruk,SH Justinus Tampubolon,SH dan Hisar Rumahorbo,SH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "RUR" berkedudukan di Jalan Raya Ciracas No.30 Ciracas Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2014 selanjutnya disebut sebagai :

PENGGUGAT ;

m e l a w a n

1.KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA IV, beralamat Jalan Prapatan Nomor 10 Jakarta selanjutnya disebut sebagai

"Tergugat at I";

2.PT.BANK OCBC NISP TBK (Oversea Chinese Banking Corporation Nilai Inti Sari Penyimpanan) beralamat di OCBC NISP Tower Jalan Prof Dr.Satrio Kav. 25 Jakarta 12940, untuk selanjutnya disebut sebagai

" Tergugat II";

3.YURIKA LISTYA DEWI beralamat di Jalan Pulo Mas III C No.2 Rt.005.Rw.012 Kel.Kayu Putih Kecamatan Pulo Gadung Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai -----
"Turut Tergugat

";

Hal 1 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut ;
Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan ;
Setelah mendengar keterangan pihak Penggugat ;
Setelah memeriksa dan meneliti bukti surat-surat dan mendengar keterangan saksi-saksi ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tanggal 08 April 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 08 April 2014 Register Perkara No. 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Bahwa adapun dasar dan alasan diajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik yang sah atas Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Anggrek No. 6, RT. 002, RW. 001, Kel. Gandaria Utara, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4689 seluas 206 M² (dua ratus enam meter persegi) atas nama PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Ibu Maria
- Sebelah Timur : Jalan Anggrek
- Sebelah Selatan : Kantor Toyota
- Sebelah Barat : Tanah Kosong

Selanjutnya mohon disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa.

2. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2008, PENGGUGAT dengan TERGUGAT II menandatangani Perjanjian Kredit No. 0002023PKA000043, dengan Fasilitas Kredit No. 023830000453, sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan agunan Sertifikat Hak Milik No. 4689 atas nama PENGGUGAT, dengan Jangka Waktu Pembayaran 120 (seratus dua puluh) bulan atau sama dengan 10 (sepuluh) tahun dengan dikenakan Bunga 11,99 % (sebelas koma sembilan puluh sembilan persen) setiap tahunnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang PENGGUGAT, kemudian dibuatkan Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan atas agunan dimaksud sebagaimana dalam Akta No. 204/2008, tertanggal 17 Nopember 2008, dihadapan Lies Herminingsih, S.H. selaku PPAT, sehingga Tanah Objek Sengketa dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 5964/2008, yang terdaftar di Kantor Pertanahan tertanggal 9 Desember 2008;
4. Bahwa berdasarkan penaksiran oleh Tim Penaksir Internal TERGUGAT II tanpa melibatkan Tim Penilai Independen, pada bulan Nopember 2008, Tanah Objek Sengketa yang dibebani hak tanggungan adalah dengan nilai Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), oleh karenanya TERGUGAT II berani memberikan Fasilitas Kredit sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
5. Bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak mengetahui dan tidak diterangkan dasar dan acuan TERGUGAT II dalam menentukan Nilai Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), hal mana sangat bertentangan dengan Pasal 29 Undang-Undang Perbankan;
6. Bahwa hingga gugatan ini diajukan, PENGGUGAT tidak pernah menerima dan atau i diberikan dari/oleh TERGUGAT 11 baik Perjanjian Kredit No. 0002023PKA000043,t~ tertanggal 29 Agustus 2008 dan Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan No. 204/2008, tertanggal 17 Nopember 2008, yang seharusnya menjadi alat bukti bagi kedua belah pihak adanya perikatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II;
7. Bahwa atas pinjaman tersebut, PENGGUGAT telah melakukan pembayaran-nomhavarana kepada TERGUGAT II, namun pada tahun 2009, PENGGUGAT mengalami kesulitan keuangan sehingga PENGGUGAT tidak dapat melaksanakan kewajibannya tepat waktu;
 8. Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak dapat melaksanakan kewajibannya tepat waktu, TERGUGAT 11 mengirimkan Surat Peringatan dan Panggilan kepada PENGGUGAT guna menyelesaikan pembayaran tunggakan angsuran kredit, atas dasar surat peringatan dan panggilan tersebut, dan pada bulan Maret 2009, PENGGUGAT bersama Keluarga PENGGUGAT mendatangi TERGUGAT II untuk

Hal 3 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar/melunasi seluruh Hutang Pokok sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dikurangi pembayaran yang sudah dilakukan PENGGUGAT dan BUNGA serta DEN DA atas keterlambatan pembayaran dengan tujuan agar hak tanggungan atas Tanah Objek Sengketa menjadi hapus dan sertifikat Tanah Objek Sengketa kembali kepada PENGGUGAT, terlebih di atas Tanah Objek Sengketa *a quo* PENGGUGAT menguburkan anak PENGGUGAT yang keguguran pada saat berumur 4 (empat) bulan, namun TERGUGAT II menjelaskan bahwa apabila PENGGUGAT akan melakukan pembayaran/melunasi hutang secara keseluruhan, PENGGUGAT diwajibkan membayar sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah);

9. Bahwa atas tuntutan TERGUGAT 11 kepada PENGGUGAT untuk membayar sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) tersebut, PENGGUGAT meminta rincian perhitungan hutang PENGGUGAT, namun TERGUGAT 11 tidak mau memberikan rincian penghitungan hutang tersebut, sehingga rencana PENGGUGAT untuk membayar/melunasi hutangnya sekaligus menjadi gagal, karena PENGGUGAT merasa diperas dan dibohongi oleh TERGUGAT II;
10. Bahwa sejak bulan Maret 2009 hingga awal tahun 2010, TERGUGAT II tidak pernah lagi menagih dan atau mengirimkan surat apapun kepada PENGGUGAT, namun PENGGUGAT dengan itikad baik kembali mendatangi TERGUGAT II untuk menanyakan perihal jumlah hutang PENGGUGAT dan untuk membayar/melunasi hutang PENGGUGAT untuk keseluruhan, kemudian TERGUGAT II menjelaskan bahwa apabila akan melakukan pembayaran/melunasi hutang secara keseluruhan agar hak tanggungan atas Tanah Objek Sengketa menjadi hapus dan sertifikat Tanah Objek Sengketa kembali kepada PENGGUGAT, PENGGUGAT diwajibkan membayar sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah), dimana PENGGUGAT merasa terkejut dan heran serta dibohongi dan bahkan seperti pemerasan atas jumlah tersebut, dan PENGGUGAT meminta agar diberikan rincian yang sebenarnya perhitungan hutang

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

PENGGUGAT, atas permintaan tersebut TERGUGAT II tidak memberikan rincian hutang dimaksud, namun TERGUGAT II berjanji akan mengirimkan rincian hutang dimaksud kepada PENGGUGAT, sehingga rencana PENGGUGAT untuk membayar/melunasi hutangnya sekaligus kembali gagal;

11. Bahwa hingga gugatan ini diajukan, rincian hutang yang diminta oleh PENGUGAT tidak pernah diberikan oleh TERGUGAT II, yang walaupun telah dimintakan beberapa kali oleh PENGGUGAT baik secara langsung maupun melalui telepon kepada TERGUGAT II, sehingga hingga saat ini PENGGUGAT tidak mengetahui secara pasti berapa sesungguhnya hutang PENGUGAT;
12. Bahwa PENGGUGAT merasa terkejut ketika Kuasa Hukum TURUT TERGUGAT mengirimkan Surat Teguran Pengosongan Tanah dan Rumah (Tanah Objek Sengketa), tertanggal 24 Maret 2014 kepada PENGGUGAT, dimana dalam suratnya TURUT TERGUGAT adalah selaku Pembeli Tanah Objek Sengketa melalui Lelang Eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT I pada tanggal 17 Desember 2013 di tempat TERGUGAT 1, sebagaimana dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 346/2013, tertanggal 02 Januari 2014, yang merupakan lampiran Surat TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT;
13. *Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 346/2013, tertanggal 02 Januari 2014 yang diterbitkan oleh TERGUGAT J, pada pokoknya dijelaskan bahwa "atas Tanah Objek Sengketa telah dilakukan lelang eksekusi pada hari Selasa tanggal 17 Desember 2013 oleh pejabat lelang KPKNL Jakarta IV yang dimohonkan oleh PT. Bank OCBC NISP, Tbk., dengan Harga Pembelian Rp. 1637.500.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang dimenangkan (dibeli) oleh Yurika Listya Dewi;*
14. Bahwa PENGGUGAT sangat dirugikan atas lelang eksekusi terhadap Tanah Objek Sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT 1 yang dimohonkan oleh TERGUGAT II serta yang dimenangkan oleh TURUT TERGUGAT, dimana Lelang Eksekusi tersebut adalah cacat hukum karena didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum baik terkait

Hal 5 dari 60 Hal. Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penentuan PENGGUGAT sebagai debitor yang ingkar janji oleh TERGUGAT II dan prosedur lelang serta penetapan harga limit lelang dan harga jual lelang, yaitu :

14.a. Penentuan PENGGUGAT sebagai debitor yang ingkar janji oleh TERGUGAT II

- 1) Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada Angka 2 s/d Angka 11 dalil Posita di atas, bahwa PENGGUGAT selaku debitor dan TERGUGAT II selaku kreditor melakukan Perjanjian Kredit No. 0002023PKA000043, dengan Fasilitas Kredit No. 023830000453, sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan agunan Sertifikat Hak Milik No. 4689 atas nama PENGGUGAT yang dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 5964/2008 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
- 2) Bahwa pada bulan Maret tahun 2009 dan awal tahun 2010, PENGGUGAT mendatangi TERGUGAT II untuk membayar/melunasi seluruh HUTANG POKOK sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dikurangi pembayaran yang sudah dilakukan PENGGUGAT dan BUNGA serta DENDA atas keterlambatan pembayaran dengan tujuan agar PENGGUGAT tidak dibebani pembayaran cicilan yang cukup tinggi setiap bulannya mengingat keadaan ekonomi PENGGUGAT yang tidak stabil dan Hak Tanggungan atas Sertifikat/Tanah Objek Sengketa menjadi hapus serta PENGGUGAT dapat melakukan perbuatan hukum penuh atas Sertifikat/Tanah Objek Sengketa terlebih di atas Tanah Objek Sengketa a quo PENGGUGAT menguburkan anak PENGGUGAT yang telah meninggal pada saat berumur 4 (empat) bulan, kemudian TERGUGAT II menjelaskan bahwa apabila akan melakukan pembayaran/melunasi hutang secara keseluruhan, PENGGUGAT diwajibkan membayar sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) dan pada awal tahun 2010 sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar



empat ratus juta rupiah), tanpa dasar dan rincian hutang PENGUGAT secara jelas dan transparan sehingga rencana PENGUGAT untuk membayar/melunasi hutangnya untuk keseluruhan secara langsung menjadi batal;

- 3) Bahwa guna mengetahui jumlah hutang PENGUGAT secara pasti, sebagai dasar PENGUGAT untuk membayar/melunasi hutangnya, PENGUGAT meminta agar diberikan rincian yang sebenarnya tentang perhitungan hutang PENGUGAT, atas permintaan tersebut TERGUGAT II tidak memberikan rincian hutang dimaksud, namun TERGUGAT II selalu berjanji akan mengirimkan rincian hutang dimaksud kepada PENGUGAT;
- 4) Bahwa perbuatan TERGUGAT II yang secara sepihak menaikkan dan atau mewajibkan PENGUGAT untuk membayar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) atau Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) dan tidak memberikan surat keterangan rincian hutang PENGUGAT yang dijadikan dasar oleh TERGUGAT II mewajibkan PENGUGAT untuk membayar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) atau Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) apabila PENGUGAT ingin melunasi secara sekaligus, merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) sehingga sangat merugikan penggugat karena PENGUGAT tidak bisa memiliki dan atau melakukan perbuatan hukum lain atas sertifikat/tanah objek sengketa milik PENGUGAT. Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT II telah melanggar:
 - a. Pasal 29 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
 - b. Pasal 4 ayat (3) Jo. Pasal 7 huruf b Undang-undang Perlindungan Konsumen;
 - c. Surat Edaran Bank Indonesia;

Hal 7 dari 60 Hal. Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



- 5) Bahwa PENGGUGAT adalah debitor yang beritikad baik, bukan debitor yang ingkar janji (wanprestasi) dan beritikad buruk atas pelaksanaan Perjanjian Kredit No. 0002023PKA000043, tertanggal 29 Agustus 2008, tetapi TERGUGAT 11-lah yang dengan sengaja dan beritikad buruk untuk mendapatkan untung sebanyak-banyaknya dan atau untuk memberi keuntungan kepada TURUT TERGUGAT dengan cara menghalangi PENGGUGAT untuk melunasi hutangnya secara keseluruhan dengan menaikkan secara sepihak kewajiban PENGGUGAT apabila melunasi hutang secara langsung dan keseluruhan serta hingga gugatan ini diajukan TERGUGAT II tidak pernah memperingatkan atau memanggil maupun menagih baik secara langsung maupun melalui surat kepada PENGGUGAT, setelah PENGGUGAT memenuhi peringatan dan panggilan TERGUGAT 11 pada bulan Maret 2009 dan mendatangi TERGUGAT II pada awal tahun 2010;
- 6) Bahwa apabila PENGGUGAT telah ingkar janji (wanprestasi) atas Perjanjian Kredit No. 0002023PKA000043, tertanggal 29 Agustus 2008, Quad Non, seharusnya TERGUGAT 11 memperingatkan dan memanggil kembali PENGGUGAT untuk memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk dapat menyelesaikan hutangnya guna mencegah terjadinya permasalahan hukum terkait hutang tersebut yakni dengan melakukan *restructuring* (penataan kembali kredit), *rescheduling* (penjadwalan kembali) atau *reconditionin* (pensyaratan kembali) secara musyawarah untuk mencapai kesepakatan seperti pada saat pembuatan perjanjian kredit awal yang dilakukan sesuai kesepakatan sebagaimana secara tegas diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEB1) No. : 26/4/B. tanggal 29 Mei 1993, namun semua upaya tersebut tidak dilakukan oleh TERGUGAT II tetapi menutupi informasi tagihan yang dimintakan oleh PENGGUGAT, oleh karenanya perbuatan TERGUGAT II yang tidak mematuhi Surat Edaran Bank Indonesia dimaksud merupakan perbuatan melawan hukum;



7) Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa PENGGUGAT adalah debitor yang beritikad baik karena PENGGUGAT telah berusaha dan mengupayakan agar hutangnya kepada TERGUGAT II dapat diselesaikan secepat mungkin dengan melunasi secara langsung untuk keseluruhan hutangnya tanpa harus membayar secara bertahap/cicilan, sehingga adalah tidak patut apabila PENGGUGAT dinyatakan lalai atau dengan sengaja ingkar janji untuk memenuhi kewajibannya, karena sampai saat ini, PENGGUGAT selalu berupaya untuk mendapatkan rincian hutang PENGGUGAT yang sah tanpa rekayasa sebagai dasar bagi PENGGUGAT untuk melunasi secara langsung untuk keseluruhan hutangnya;

14.b. Prosedur Lelang Tanah Objek Sengketa

1) Bahwa berdasarkan Pasal 10 Jo. Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan *Pasal 6 ayat (5) Jo. Pasal 18* Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Beserta Lampirannya, pada pokoknya mengatur bahwa :

Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala KPKNL, dengan melengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, diantaranya salinan/ fotocopy perjanjian kredit; sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan, sertifikat hak atas tanah, perincian hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi, bukti bahwa debitor wanprestasi antara lain surat-surat peringatan, surat pernyataan tentang nilai limit harga objek lelang, dst... yang kemudian dilakukan 2 (dua) kali pengumuman dengan jangka waktu berselang 15 (lima belas hari) dimana untuk pengumuman pertama melalui media selebaran/tempelan/

Hal 9 dari 60 Hal. Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

elektronik dan atau surat kabar harian dan untuk pengumuman kedua melalui media surat kabar harian,

2) Bahwa ketentuan dimaksud bertujuan agar pelaksanaan lelang dilakukan secara transparan, akuntabel, adil dan menjamin kepastian hukum, namun baik TERGUGAT I dan TERGUGAT 11 serta TURUT TERGUGAT dengan secara melawan hukum telah melanggar ketentuan-ketentuan tersebut sehingga tujuan yang diharapkan tidak tercapai sama sekali;

3) Bahwa TERGUGAT II secara melawan hukum telah mengajukan permohonan lelang kepada TERGUGAT 1 karena permohonan yang diajukan tidak sah karena tidak memenuhi dokumen persyaratan lelang dan atau telah merekayasa dokumen persyaratan lelang, diantaranya merekayasa salinan/fotocopy perincian hutang/jumlah kewajiban PENGUGAT dan merekayasa bukti bahwa PENGUGAT wanprestasi yang berupa surat-surat peringatan;

4) Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 346/2013, PENGUGAT mengetahui bahwa hasil penetapan harga jual lelang Tanah Objek Sengketa hanya sebesar Rp. 1.637.500.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), hal ini tentunya sangat merugikan PENGUGAT, karena apabila TERGUGAT II pada saat PENGUGAT mendatangi TERGUGAT II pada bulan Maret 2009 dan pada awal tahun 2010 untuk melakukan pelunasan atas seluruh hutangnya sebesar harga jual lelang, pastinya PENGUGAT akan segera menyelesaikan pelunasan hutangnya tersebut;

5) Bahwa harga jual lelang Tanah Objek Sengketa yang hanya sebesar Rp. 1.637.500.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang ditetapkan oleh TERGUGAT I dan yang telah dibayarkan TURUT TERGUGAT sangat merugikan PENGUGAT, karena TERGUGAT 11 sendiri berdasarkan penaksirannya secara sepihak pada bulan Agustus 2008, telah membebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Tanah Objek Sengketa sebesar Rp. 1.800.000.000.00,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), terlebih pada saat ini nilai harga Tanah Objek Sengketa telah mencapai Rp. 7.210.000.000,- (tujuh milyar dua ratus sepuluh juta rupiah);

6) Bahwa oleh karena TERGUGAT 11 mengetahui besarnya harga jual Tanah *Objek Sengketa*, maka TERGUGAT II berani untuk memaksa dan atau menaikkan hutang PENGUGAT hingga mencapai Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat ratus juta rupiah) apabila PENGGUGAT melunasi hutangnya secara langsung untuk keseluruhan, tanpa memberikan surat perincian hutang/jumlah kewajiban PENGGUGAT yang menjadi dasar TERGUGAT II menaikkan hutang PENGGUGAT;

7) Bahwa TERGUGAT I telah dengan melawan hukum yaitu dengan tidak teliti dan menyalahgunakan kewenangannya dengan tidak memeriksa dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diajukan TERGUGAT II, dimana seharusnya demi tercapainya tujuan pelaksanaan lelang yang transparan akuntabel, adil dan menjamin kepastian hukum, TERGUGAT 1 melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang kepada pihak-pihak terkait baik kepada TERGUGAT II maupun PENGGUGAT, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh TERGUGAT I, sehingga perbuatan TERGUGAT I yang tidak melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang secara adil dan berimbang telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan RI dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara terkait pelaksanaan lelang, perbuatan TERGUGAT 1 tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

8) Bahwa TERGUGAT II juga tidak melakukan pengumuman lelang secara sah menurut hukum, dimana TERGUGAT II diwajibkan untuk melakukan pengumuman pertama melalui media selebaran/tempelan/elektronik dan atau surat kabar harian dan untuk pengumuman kedua melalui media surat kabar harian dengan jangka waktu berselang 15 (lima belas) hari;

9) Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang, lelang eksekusi dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 17 Desember 2013, sehingga seharusnya TERGUGAT II telah melakukan Pengumuman I pada hari Rabu, tanggal 19 Nopember 2013 dan Pengumuman Kedua pada hari Kamis tanggal 4 Desember 2013, namun TERGUGAT II tidak melakukan pengumuman tersebut sehingga terkesan ditutup-tutupi dengan tujuan untuk menguntungkan TURUT TERGUGAT sehingga diduga ada rekayasa harga limit atas pelaksanaan lelang tersebut, dan TERGUGAT I tidak melakukan pemeriksaan atas dokumen pengumuman tersebut, sehingga terkesan TERGUGAT I secara melawan hukum me-legalkan perbuatan melawan hukum TERGUGAT II yang hanya bertujuan untuk menguntungkan TURUT TERGUGAT karena TURUT TERGUGAT dengan hanya membayar sebesar Rp. 1.637.500.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) telah mendapat Tanah Objek Sengketa yang nilainya Rp. 7.210.000.000,- (tujuh milyar dua ratus sepuluh juta rupiah);

Hal 11 dari 60 Hal. Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10) Bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak mengetahui lelang eksekusi tersebut, karena PENGGUGAT sejak bulan Maret tahun 2009 tidak pernah mendapat panggilan dan peringatan dari TERGUGAT II, terlebih tentang rencana TERGUGAT II yang akan melelang Tanah Objek Sengketa. Dimana seharusnya TERGUGAT II memberitahukan kepada PENGGUGAT rencana lelang dimaksud, hal ini agar sesuai dengan maksud dan tujuan Pasal 20 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan yang pada pokoknya mengatur bahwa i " *sampai saat pengumuman lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat CD dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan*", karena sebagaimana diuraikan PENGGUGAT pada bulan Maret 2009 dan pada awal tahun 2010 telah mendatangi TERGUGAT II untuk melakukan pelunasan atas seluruh hutangnya termasuk bunga dan denda keterlambatan pembayaran, namun TERGUGAT II bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT menutupi rencana lelang tersebut untuk Tanah Objek Sengketa menjadi milik TURUT TERGUGAT;

11) Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* membatalkan lelang eksekusi atas Tanah Objek Sengketa serta menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT;

14.c. Penentuan Harga Limit dan Harga Jual Lelang Tanah Obiek Sengketa

- 1) Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 346/2013 menyatakan bahwa Harga Pembelian Tanah Objek Sengketa melalui lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT II yang dimenangkan oleh TURUT TERGUGAT adalah sebesar Rp. 1.637.500.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- 2) Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka 26 Jo. Pasal 36 ayat (1), ayat (2) dan ayat (6) Jo. Pasal Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pasal 17 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 6/KN/2013



tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, pada pokoknya mengatur bahwa :

Harga Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik barang, yang dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan nilai limit paling sedikit Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan Penjual berdasarkan Hasil Penilaian dari Penilai,

Penilai adalah merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya:

- 3) Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang tidak mengatur dan menjelaskan dasar dan acuan serta syarat Penilai dalam menentukan harga limit objek lelang, sedangkan yang meminta agar Penilai melakukan penilaian atas objek hak tanggungan yang akan dilelang adalah kreditor untuk kepentingan kreditor yang dalam perkara *a quo* adalah TERGUGAT II, sedangkan debitor dalam perkara *a quo* adalah PENGGUGAT tidak mengetahui sama sekali baik rencana lelang eksekusi yang akan dilakukan TERGUGAT II apalagi terkait harga limit objek hak tanggungan yang akan dilelang, sehingga dikhawatirkan baik PENILAI dan TERGUGAT II, TERGUGAT I serta TURUT TERGUGAT telah *secara* bersama-sama menentukan *harga* limit Tanah Objek Sengketa disesuaikan dengan jumlah hutang PENGGUGAT, sehingga apabila dilakukan lelang eksekusi maka harga pembelian objek lelang Tanah Objek Sengketa hanya sedikit di atas harga limit;
- 4) Bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, mengatur bahwa :

Ayat (1)

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Hal 13 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal ini! penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

- 5) Bahwa dalam perkara *a quo*, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 346/2013, tidak dijelaskan berapa harga limit lelang Tanah Objek Sengketa, namun dijelaskan bahwa harga pembelian lelang Tanah Objek Sengketa adalah sebesar Rp. 1.637.500.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dimana harga pembelian lelang Tanah Objek Sengketa sangat merugikan PENGUGAT karena harga pembelian lelang Tanah Objek Sengketa tersebut merupakan rekayasa dan tidak sesuai dengan harga pasaran Tanah Objek Sengketa yang saat ini sebesar Rp. 35.000.000,-/M² (tiga puluh lima juta per meter persegi) atau sama dengan Luas Tanah Objek Sengketa = 206 M² X Rp. 35.000.000,- = Rp. 7.210.000.000,- (tujuh milyar dua ratus sepuluh juta rupiah);
- 6) Bahwa Tergugat II secara melawan hukum telah merekayasa harga limit objek lelang Tanah Objek Sengketa dan Tergugat I secara melawan hukum tidak melakukan (menyalahgunakan kewenangannya) dengan tidak memeriksa kebenaran dokumen tentang harga limit objek lelang Tanah Objek Sengketa dengan harga pasaran yang berlaku di wilayah Tanah Objek Sengketa dan juga Bilai Hak Tanggungan Peringkat Pertama, hal mana terbukti selain Harga



PAasaran Tanah Objek Sengketa saat ini sebesar Rp.7.210.000.000,-00 (tujuh milyar dua ratus sepuluh juta rupiah), juga pada tahun tanggal 11 Nopember 2008 saja, Tergugat II telah melakukan penaksiran secara internal dan telah menentukan NILAI HAK TANGGUNGAN PERINGKAT PERTAMA sebesar Rp.1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) . Oleh karena nya TERGUGAT II berani memberikan kredit kepada PENGGUGAT Asebesar Rp.1500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan perhitungan bahwa harga Tanah Objek Sengketa permeter persegi berdasarkan penaksiran TERGUGAT II Rp. 8.737.864.00,/ M² (delapan juta tujuh ratus tiga puluh tujuh delapan ratus enam puluh empat rupiah per meter persegi), sehingga seiring bertambahnya waktu dan bertambahnya harga nilai jual tanah di DKI Jakarta serta tidak adanya kemerosotan pada Tanah Objek Sengketa adalah Tidak Masuk Akal dan Merupakan Rekasaya Serta Tidak Berdasar apabila TERGUGAT 1 dan TERGUGAT II melelang Tanah Objek Sengketa hanya dengan harga sebesar Rp. 1.637.500.000,- / M² (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang berarti harga Tanah Objek Sengketa per meter Rp. 7.949.029,- (tujuh juta sembilan ratus empat puluh sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah);

- 7) Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang pada pokoknya menjelaskan bahwa *Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pele/angan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan, namun dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan.* Maka harga pembelian Tanah Objek Sengketa yang hanya sebesar Rp. 1.637.500.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), BUKANLAH HARGA YANG SETINGGI-TINGGINYA apabila dalam lelang eksekusi yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT tidak dilakukan dengan perbuatan melawan hukum dan dengan rekayasa, sehingga harga pembelian Tanah Objek Sengketa yang hanya sebesar Rp. 1.637.500.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima

Hal 15 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



ratus ribu rupiah) yang ditetapkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta dibayarkari TURUT TERGUGAT telah melanggar ketentuan Penjelasan Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT;

TO) Bahwa apabila TERGUGAT II sebagai kreditor atau pihak perbankan yang bertikad baik dan mematuhi segala peraturan perundang-undangan, seharusnya sebelum TERGUGAT II melakukan lelang eksekusi atas objek hak tanggungan Tanah Objek Sengketa, untuk mencegah kerugian PENGGUGAT dan untuk mencapai harga yang setinggi-tingginya atas penjualan objek hak tanggungan Tanah Obyek Sengketa, maka TERGUGAT II dengan itikad baik dapat melakukan penjualan bersama-sama dengan PENGGUGAT kepada Pihak lain di bawah tangan, sebagaimana diamanatkan Pasal 20 Undang- Undang Hak Tanggungan Beserta Penjelasannya, namun oleh karena TERGUGAT II dengan itikad buruk dengan tujuan menguntungkan TURUT TERGUGAT bekerjasama dengan TERGUGAT I dengan sengaja menjual Tanah Objek Sengketa dengan harga jauh di bawah harga yang setinggi-tingginya, sehingga perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT;

- 8) Bahwa apabila TERGUGAT II sebagai kreditor atau pihak perbankan yang bertikad baik dan mematuhi segala peraturan perundang-undangan seharusnya sebelum TERGUGAT II melakukan lelang eksekusi atas objek hak tanggungan Tanah Objek Sengketa, untuk mencegah kerugian PENGGUGAT dan untuk mencapai harga yang setinggi-tingginya atas penjualan objek hak tanggungan Tanah Objek Sengketa, maka TERGUGAT II dengan itikad baik dapat melakukan penjualan bersama-sama dengan PENGGUGAT kepada Pihak lain dibawah tangan, sebagaimana diamankan Pasal 20 undang-undang Hak Tanggungan Beserta Penjelasannya, namun oleh karena TERGUGAT II dengan itikad buruk dengan tujuan menguntungkan TURUT TERGUGAT bekerjasama dengan TERGUGAT I dengan sengaja menjual Tanah Objek Sengketa dengan harga jauh dibawah harga yang setinggi-tingginya, sehingga



perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT Adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT;

- 9) Bahwa sebagaimana telah diuraikan PENGGUGAT, bahwa pada bulan Maret 2009 dan pada awal tahun 2010 PENGGUGAT mendatangi TERGUGAT II untuk melunasi hutangnya secara langsung dan sekaligus sebesar Total Hutang Pokok setelah dilakukan pembayaran cicilan ditambah bunga dan denda keterlambatan pembayaran, namun TERGUGAT II dengan perbuatan melawan hukum secara sepihak menaikkan dan atau mewajibkan PENGGUGAT tanpa memberikan surat rincian hutang/kewajiban PENGGUGAT untuk membayar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) atau Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) apabila PENGGUGAT ingin melunasi hutangnya secara langsung dan sekaligus, sehingga adalah tidak masuk akal dan merupakan rekayasa apabila TERGUGAT II melalui TERGUGAT I pada tahun 2013 menjual Tanah Objek Sengketa-hanya sebesar Rp. 1.637.500.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dimana apabila TERGUGAT II pada Maret 2009 menetapkan PENGGUGAT harus membayar sebesar Rp. 1.637.500.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) apabila PENGGUGAT ingin melunasi hutangnya secara langsung dan sekaligus, maka pada saat itu juga PENGGUGAT melunasi hutangnya, sehingga perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menguntungkan TURUT TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT;
15. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menguntungkan TIJRUT TERGUGAT terkait lelang eksekusi Tanah Objek Sengketa yang hanya sebesar Rp. 1.637.500.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), selain sangat merugikan PENGGUGAT juga merugikan NEGARA dalam hal ini pendapatan Negara dari hasil lelang eksekusi sehingga patut diduga TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT telah melakukan Penggelapan Atau Rekayasa Pendapatan Negara Melalui Pajak Penjualan Dan Pajak Pembelian Serta Penerimaan Negara Bukan Pajak yaitu telah dengan sengaja TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT Memperkecil Pajak Penjualan

Hal 17 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan Pajak Pembelian Serta Penerimaan Negara Bukan Pajak dengan harga lelang eksekusi Tanah Objek Sengketa yang hanya sebesar Rp. 1.637.500.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dimana apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT melakukan lelang eksekusi Tanah Objek Sengketa dengan harga setinggi-tingginya sesuai perintah Undang-Undang Hak Tanggungan, maka otomatis Pendapatan Negara Melalui Pajak Penjualan Dan Pajak Pembelian Serta Penerimaan Negara Bukan Pajak akan semakin besar, oleh karenanya perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menguntungkan TURUT TERGUGAT, maka dirugikan sebesar Rp.268.125.000 + Rp.268.125.000 = Rp.536.250.000,- (lima ratus tiga puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Dengan perhitungan , sebagai berikut:

I. Pajak Pembeli

- a. Nilai Objek Sengketa berdasarkan harga pasaran adalah Rp. 7.210.000.000 - Rp. 80.000.000 (NOTKP) x 5% = Rp. 356.500.000,-;
- b. Nilai Objek Sengketa berdasarkan harga Transaksi lelang eksekus Rp. 1.637.500.000 - Rp. 80.000.000 (NOTKP) x 5% = Rp. 77.875.000;

Selisih Pajak Pembeli sebesar Rp. 356.500.000,- - Rp. 77.875.000 = Rp. 278.625.000,-;

II. Pajak Penjual

- a. Nilai Objek Sengketa berdasarkan harga pasaran adalah Rp. 7.210.000.000,- x 5% = Rp. 360.500.000,-;
- b. Nilai Objek Sengketa berdasarkan harga Transaksi lelang eksekusi Rp. 1.637.500.000 x 5% = Rp. 81.875.000;

Selisih Pajak Penjual sebesar Rp. 360.500.000,- - Rp. 81.875.000 = Rp. 278.625.000,-;



16. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menguntungkan TURUT TERGUGAT sehubungan lelang eksekusi Tanah Objek Sengketa tersebut telah mengakibatkan kerugian yang sangat besar terhadap PENGGUGAT baik materiil maupun immateriil, yaitu :

- a. Kerugian Materiil adalah Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT karena Tanah Obyek Sengketa telah di lelang eksekusi dengan Harga yang sangat murah jauh dari Harga Pasaran Umum setempat dimana apabila dijual sendiri oleh PENGGUGAT senilai sebesar Rp. 7.210.000.000,- (tujuh milyar dua ratus sepuluh juta rupiah);
- b. Kerugian Immateriil adalah Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT karena merasa direndahkan harkat dan martabatnya karena harus menanggung malu di depan keluarga dan masyarakat karena dianggap tidak bisa membayar hutang kepada TERGUGAT II, apabila hal ini diperhitungkan dengan uang senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Sehingga total jumlah kerugian PARA PENGGUGAT baik materiil maupun immateriil adalah sebagai berikut : Rp. 7.210.000.000.00,- + Rp 5.000.000.000,- = Rp. 12.210.000.000,- (dua belas milyar dua ratus sepuluh juta rupiah);

17. Bahwa TURUT TERGUGAT telah diuntungkan oleh perbuatan melawan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui penetapan harga pembelian lelang eksekusi Tanah Objek Sengketa yang sangat murah sehingga TURUT TERGUGAT harus tunduk dan patuh terhadap isi Putusan.

18. Bahwa gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang didukung dengan bukti-bukti yang otentik dan secara hukum serta dapat dipertanggungjawabkan, maka PENGGUGAT mohon agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis

Hal 19 dari 60 Hal. Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan menjatuhkan Putusan dengan Amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa tanah dan bangunan yang terletak Jalan Anggrek No. 6, RT. 002, RW. 001, Kel. Gandaria Utara, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4689 seluas 206 M² (dua ratus enam meter persegi) atas nama PENGGUGAT, batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Ibu MARIA
- Sebelah Timur : Jalan Anggrek
- Sebelah Selatan : Kantor Toyota
- Sebelah Barat : Tanah Kosong

Adalah Tanah Obyek Sengketa.

3. Menyatakan demi Hukum bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM; *
4. Menyatakan Lelang Eksekusi sebagaimana dalam Risalah Lelang No. 346/20134 Tertanggal 17 Desember 2013 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anggrek No. 6, RT. 002, RW. 001, Kel. Gandaria Utara, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4689 seluas 206 M² (dua ratus enam meter persegi) atas nama PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut
 - Sebelah Utara : Rumah Ibu Maria
 - Sebelah Timur : Jalan Anggrek
 - Sebelah Selatan : Kantor Toyota
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong

Adalah BATAL DEMI HUKUM;

5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar kerugian Materiil maupun Immateriil secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT sebagai berikut:

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian Materiil adalah Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT karena Tanah Obyek Sengketa telah di lelang eksekusi dengan Harga yang sangat murah jauh dari Harga Pasaran Umum setempat dimana apabila dijual sendiri oleh PENGGUGAT senilai sebesar Rp. 7.210.000.000,- (tujuh milyar dua ratus sepuluh juta rupiah);
- b. Kerugian Immateriil adalah Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT karena merasa direndahkan harkat dan martabatnya karena harus menanggung malu di depan keluarga dan masyarakat karena dianggap tidak bisa membayar hutang kepada TERGUGAT 11, apabila hal ini diperhitungkan dengan uang senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Sehingga total jumlah kerugian PENGGUGAT baik materiil maupun immateriil adalah sebagai berikut : Rp. 7.210.000.000,- + Rp 5.000.000.000,- = Rp. 12.210.000.000,- (dua belas milyar dua ratus sepuluh juta rupiah)

6. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
8. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT II untuk membayar biaya yang timbul dengan adanya perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya Resman Sidauruk,SH Justinus Tampubolon,SH dan Hisar Rumahorbo,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Maret 2014 , untuk Tergugat I datang menghadap kuasanya yang bernama Dewi Sri ,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 05 Juni 2014, dan untuk Tergugat II datang menghadap kuasanya yang bernama Ch.Nundi Budi Swarsi,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Mei 2014 untuk Tergugat II dan Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya bernama Dicky Kresno E,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Juli 2014 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara sesuai dengan ketentuan PERMA No.1 Tahun 2008 dengan

Hal 21 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjuk SUWANTO,SH sebagai Hakim Mediator namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal 07 Agustus 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat terhadap Tergugat I kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa gugatan Para Penggugat terkait dengan sebidang tanah dan bangunan sertifikat No.6 Rt/Rw 02/01 Kelurahan Gandaria Utara , Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan (selanjutnya disebut :Objek sengketa);

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak) ;

1. Bahwa sesuai dengan asas Audi alteram Partem sebelum menjatuhkan suatu putusan Majelis Hakim perlu mendengarkan pendapat dan argumentasi pihak-pihak terkait sebagai bahan pertimbangan agar peradilan dapat berjalan seimbang serta sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
2. Bahwa yang dipermasalahkan dalam perkara a quo adalah penjualan objek sengketa yang menurut Penggugat dijual dengan harga yang sangat murah. Menurut Penggugat Tergugat II secara melawan hukum telah merekayasa harga limit objek lelang;
3. Bahwa pada nomor 15 halaman 13 surat guatan Penggugat mendalilkan adanya Negara, Penggugat mendasarkan pada nilai objek sengketa berdasarkan harga pasat yang menurut Penggugat nilainya Rp.7.210.000.000,- dan nilai objek sengketa berdasarkan harga transaksi lelang eksekusi yang menurut Penggugat nilainya sebesar Rp.1.637.500.000,-
4. Bahwa penentuan nilai objek sengketa untuk lelang hak tanggungan harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai. Hak tersebut diatur dalam pasal 36 ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya



disebut PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), dalam hal lelang eksekusi hak tanggungan dengan nilai limit paling sedikit Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) nilai limit harus ditetapkan penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai;

5. Bahwa dengan demikian penilai mempunyai peran penting dalam menentukan nilai limit. Berdasarkan Pasal 36 (2) PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penilai dalam menentukan nilai limit melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
6. Bahwa untuk mengetahui berapa besarnya nilai objek sengketa yang sebenarnya diperlukan penjelasan dari penilai sesuai dengan kompetensinya untuk menerangkan mengenai penilaian II yang dilakukan terhadap objek sengketa.
7. Bahwa Tergugat II dalam menentukan nilai limit menggunakan jasa penilai dari KJPP Latief, Hanif dan Rekan;
8. Bahwa perkara a quo kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Kantor Jasa penilai property dan konsultan yang menerbitkan laporan penilaian atas objek sengketa yang ditunjuk oleh Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat I untuk keperluan agunan / lelang ;
9. Bahwa dengan tidak ikutsertakannya KJPP Latief, Hanif & Rekan gugatan Penggugat kurang pihak sehingga sudah sepantasnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Persona Standi In Judicio Terkait Pihak Tergugat;

1. Bahwa gugatan perdata yang ditujukan kepada I harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena penyebutan Persoon Tergugat I didalam surat gugatan kurang tepat dan keliru karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia. Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN Jakarta, yang merupakan instansi atasan dari Tergugat I;
2. Bahwa Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan dan Negara dan Lelang Jakarta IV bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri dan merupakan bagian dari Badan hukum yang disebut Negara dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan

Hal 23 dari 60 Hal. Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq.Kantor Wilayah DJKN Jakarta;

3. Bahwa oleh karena itu Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, gugatan Penggugat yang hanya menyebutkan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV sebagai Person Tergugat I dengan tidak mengkaitkan instansi atau unit atasan Tergugat I haruslah ditolak karena Penggugat tidak mengkaitkan instansi atasan Tergugat I;

DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum para Penggugat agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) walaupun Para Tergugat mengajukan permohonan upaya hukum Verzet dan banding.
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 180 H.I.R jo Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar BIJ Voorraad) dan Provisionil, tuntutan Uitvoerbaar Bij Voorraad tidak bisa hanya didasarkan pada fakata dan dalil kepentingan sepihak dari Penggugat.
3. Bahwa SEMA tersebut memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri Ketua Pengadilan Agama. Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :
 - a. Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan hrift) yang tidak dibantah kebenarannya ...dst.
 - b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis / lampu...dst.
 - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)dst;

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

- e. Dikabulkannya tuntutan Provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dst'
 - g. Pokok sengketa mengenai Bezlisrecht.
4. Oleh karena tidak ada satuoun ketentuan dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat mengenai Uitvoerbaar Bij Voorraad harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa a[abila MAjelis Hakim tidak sependapat dengan Eksepsi Tergugat I eksepsi tersebut diatas merupakan Jawaban Tergugat I yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Tergugat I dalam pokok perkara.

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Tergugat termasuk Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa;
2. Bahwa menurut Penggugat pelaksanaan lelang tidak sesuai prosedur yang berlaku karena :
 - a. Tergugat I tidak teliti dan menyalahgunakan wewenang dengan tidak memeriksa dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diajukan Terguat II yakni dokumen pengumuman lelang Tergugat II dan kebearan dokumen tentang harga limit objek lelang tanah objek sengketa;
 - b. Tergugat I bersama-sama Tergugat II dan Turut Tergugat menutup-nutupi rencana lelang Tergugat II;
 - c. Penetapan harga limit pembelian objek sengketa merupakan rekayasa Tergugat I , Tergugat II dan Turut Tergugat sehingga melanggar ketentuan penjelasan Pasal 20 ayat (10 dan (2) Undang-undang Hak Tanggungn;
 - d. Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II dan Turut Tergugat dengan sengaja menjual tanah objek sengketa dengan harga jauh diawah harga yang setinggi –tingginya;

Hal 25 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



3. Bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat diduga telah melakukan penggelapan atau rekayasa pendapatan Negara melalui pajak penjualan dan pajak pembelian serta penerimaan Negara bukan pajak dengan sengaja memperkecil pajak penjualan dan pajak pembelian serta penerimaan negara bukan pajak dengan harga lelang yang hanya sebesar Rp.1.637.500.000 (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
4. Selain itu Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I dalam pelelangan objek sengketa menguntungkan Tergugat II dan Turut Tergugat dan merugikan Negara sebesar Rp.557.350.000,- (lima ratus lima puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) yang berasal dari selisih pajak pembeli ditambah selisih pajak penjual.
5. Bahwa atas seluruh dalil yang disebutkan diatas, Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat tersebut dalil yang tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta dan ketentuan hukum yang berlaku;
6. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada surat gugatan halaman 8 nomor 14.b.8).9.10) yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I menyalahgunakan wewenangnya karena tidak teliti dan tidak memeriksa dokumen persyaratan lelang yang diajukan Tergugat II khususnya terkait pengumuman lelang Tergugat II;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 12 PMK tentang petunjuk pelaksanaan Lelang,kewajiban Tergugat I adalah memeriksa dokumen persyaratan lelang. BAhwa dalam lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa, kedudukan Tergugat I merupakan perantara lelang persiapan dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan;
8. Bahwa berdasarkan Pasal 41 (2) PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang salah satu dokumen persyaratan lelang yang wajib diserahkan oleh Tergugat II adalah bukti pengumuman lelang;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 44 (1) a PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pdilakukan 2 (dua) kali. Berdasarkan Pasal 44 (1) b dan c pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, sedangkan pengumuman kedua harus melalui surat kabar harian;
10. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 17 Desember 2013 pihak Penjual/ Pemohon Lelang (in casu Tergugat II) telah melengkapi dokumen-dokumen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang termasuk surat Permohonan Lelang melalui Surat Nomor : 599/LGL-ARM-ARM/BLS/BS/X/2013 tanggal 7 Oktober 2013;

11. Bahwa permohonan tersebut disertai dengan bukti Pengumuman lelang Pertama melalui selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 18 November 2013 dan Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Terbit yang terbit tanggal 3 Desember 2013;
12. Berdasarkan ketentuan dan fakta hukum diatas, jelas bahwa dalil Penggugat mengada-ada dan tidak berdasar fakt hukum yang ada;
13. Bahwa Tergugat I juga menolak dalil Penggugat pada surat gugatan halaman 9 nomor 14 c.3).6).7).8).9) yang pada intinya menyatakan penentuan harga limit dan harga jual lelang tanah objek sengketa merupakan rekayasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ;
14. Bahwa berdasarkan Pasal 35 (2) PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual. Bahwa dengan demikian dalam perkara ini Penetapan Harga Limit sebagai salah satu syarat pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Tergugat II;
15. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 36 (6) PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dalam hal lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan nilai limit paling sedikit Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai ;
16. Bahwa dalam menentukan nilai limit, Tergugat II menggunakan jasa penilai dari KJPP Latief , Hanif & Rekan. Kantor Jasa Penilai Properti dan Konsultan yang menerbitkan laporan penilaian atas pemegang Hak Tanggungan Peringkat I untuk keperluan agunan/lelang;
17. Bahwa selanjutnya berdasarkan pasal 49 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai;
18. Bahwa pada saat Tergugat II mengajukan permohonan pelaksanaan lelang, Tergugat II telah menyampaikan Harga Limit Lelang yang dilampirkan dalam surat Permohonan Lelang Nomor : 599/LGL-ARM-ARM/BLS/BS/X/2013 tanggal 7 Oktober 2013;
19. Bahwa Tergugat I mempunyai kewajiban hukum sebafeimana diatur dalam Pasal 7 Undang-undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1980 :189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir Hal 27 dari 60 Hal. Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



dengan Staatblad 1941 : 3) yang menentukan “Juru Lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaranya untuk mengadakan penjualan umum didaerahnya.”

20. Bahwa ketentuan lebih lanjut pada Pasal 12 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah legalitas formal dan objek lelang;
21. Berdasarkan Pasal 1 angka 23 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang. Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang / penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang) sehingga meyakinkan Pejabat lelang bahwa sejak lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang;
22. Bahwa setelah persyarata lelang lengkap dan memenuhi legalitas formal dan objek lelang, pada tanggal 17 Desember 2013 Tergugat I melaksanakan lelang atas objek sengketa;
23. Berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum diatas, terbukti bahwa dalil Penggugat terhadap Tergugat I tidak berdasar dan mengada-ada;
24. Bahwa tuduhan Penggugat pada surat gugatan halaman 12-13 nomor 15 dan 16 yang pada intinya menyatakan perbuatan Tergugat I dalam pelaksanaan lelang objek sengketa khususnya terkait dengan pemeriksaan nilai limit dan harga jual objek sengketa telah merugikan Negara merupakan tuduhan yang tidak berdasar.
25. Bahwa Penggugat juga mengada-ada atas tuduhan bahwa Tergugat I telah dengan sengaja melakukan penggelapan atau rekayasa pendapat Negara dengan cara memperkecil pajak penjualan dan pajak pembelian serta penerimaan Negara bukan pajak atas harga lelang eksekusi objek sengketa yang hanya sebesar Rp.1.637.500.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) karena sebagaimana telah Tergugat I sebutkan diatas, sesuai dengan ketentuan Pasal 35 (1) PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penetapan Nilai Limit merupakan tanggung jawab penjual. Tergugat II dalam pengajuan permohonan pelaksanaan lelangnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menyampaikan Harga Limit Lelang yang dilampirkan dalam Surat Permohonan Lelang Nomor : 599/LGL-ARM-ARM/BLS/BS/X/2013 tanggal 7 Oktober 2013;

26. Bahwa penggelapan merupakan tindak pidana yang pembuktiannya harus memenuhi unsure-unsur dalam Pasal 372 KUHP. Bahwa atas tuduhan pada surat gugatan halaman 12-13 nomor 15 tersebut, Tergugat I secara tegas meminta Penggugat untuk dapat mempertanggungjawabkan tuduhannya dengan bukti-bukti dan ketentuan hukum yang berlaku.

27. Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, terbukti bahwa Tergugat I telah melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sudah pantas apabila Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat;

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

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan Tergugat I adalah sah secara hukum dan menyatakan Risalah Lelang No.346/2013 tanggal 17 Desember 2013 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul;
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (et aquo et bono);

Hal 29 dari 60 Hal. Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan jawaban tertanggal 07 Agustus 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Gugatan Prematur

1. Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya butir 15 mengemukakan pada pokoknya bahwa "*selain sangat merugikan Penggugat juga merugikan negara dalam hal ini pendapatan negara dari hasil lelang eksekusi sehingga patut diduga Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah melakukan **penggelapan** atau rekayasa pendapatan negara melalui pajak penjualan dan pajak pembelian serta penerimaan negara bukan pajak yaitu telah dengan sengaja Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat memperkecil pajak penjualan dan pajak pembelian serta penerimaan negara bukan pajak dengan harga lelang eksekusi tanah obyek sengketa yang hanya sebesar Rp 1.637.500.000.*";
2. Seandainya benar dalil tersebut di atas bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini dipersangkakan telah terjadi **tindak pidana penggelapan pajak**, maka seharusnya mengenai persangkaan itu diputus terlebih dahulu oleh Hakim Pidana, apakah terbukti atau tidak persangkaan tersebut. Apabila terbukti adanya persangkaan tersebut berdasarkan suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*), barulah gugatan yang diajukan atas dasar persangkaan tersebut diajukan kemuka Hakim Perdata ini;
3. Bahwa oleh karena prosedur sebagaimana tersebut di atas tidak terlebih dahulu dipenuhi oleh Penggugat, jelaslah gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah **prematuur**, karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa JAWABAN sebagaimana telah diuraikan DALAM EKSEPSI haraplah dianggap sebagai bagian dan/atau satu kesatuan dengan JAWABAN DALAM POKOK PERKARA ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa dari dalil-dalil gugatan butir 1 sampai dengan butir 5 menunjukkan bahwa Penggugat mengakui telah memperoleh Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Tergugat II, dan pengakuan ini merupakan bukti yang sempurna. Untuk lebih jelasnya, proses pemberian Fasilitas Kredit tersebut adalah sebagai berikut:
 - a) Bahwa atas permohonan dari Penggugat, Tergugat II telah menyetujui untuk memberikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") kepada Penggugat sebesar Rp 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*), sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor: 79 tanggal 29 Agustus 2008, yang dibuat oleh dan dihadapan Lies Herminingsih, S.H., Notaris di Jakarta ("**Perjanjian**");
 - b) Bahwa guna menjamin pelaksanaan yang tertib dan sebagaimana mestinya setiap kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian, Penggugat memberikan jaminan kepada Tergugat II, berupa: sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik ("**SHM**") No. 4689/Gandaria Utara, seluas 206 M2, yang terletak di Jl. Anggrek No. 6, RT 002 RW 01, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, tertulis atas nama **Insinyur Haji OSI RIZAL**; yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 160/2008 tanggal 29 Agustus 2008, yang dibuat dihadapan Lies Herminingsih, S.H., Pejabat pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan;
 - c) Sebagai tindak lanjut atas penjaminan tersebut, maka Penggugat telah memberikan kuasa khusus kepada Tergugat II untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang Penggugat selaku Debitor, atas obyek Hak Tanggungan SHM No. 4689/Gandaria Utara, sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 29 Agustus 2008 No. 80, yang dibuat dihadapan Lies Herminingsih, S.H., Notaris di Jakarta;
 - d) Selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 29 Agustus 2008 No 80, Tergugat II telah membebani SHM No. 4689/Gandaria Utara dengan Hak Tanggungan, sebagaimana ternyata dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 204/2008 tanggal 17
Hal 31 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel

Disclaimer

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



Nopember 2008, yang dibuat dihadapan Lies Herminingsih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Selatan jo Sertipikat Hak Tanggungan No. 5964/2008 tanggal 9 Desember 2008 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan;

e) Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, membuktikan bahwa:

- Perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat II telah memenuhi Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata, karenanya sah secara hukum, sehingga para pihak terikat dengan isi Perjanjian dimaksud. Dengan demikian, pemberian SHM No. 4689/Gandaria Utara sebagai jaminan atas Fasilitas KPR adalah sah secara hukum, oleh karena itu dalil Penggugat yang menyebutkan SHM 4689/Gandaria Utara sebagai **OBJEK SENGKETA** adalah dalil yang sama sekali tidak berdasarkan hukum, karenanya dalil yang demikian haruslah ditolak;
- Pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan SHM No. 4689/Gandaria Utara telah sah secara hukum, karena tidak ditemukan adanya permasalahan hukum atas SHM No. 4689/Gandaria Utara, seperti tidak sedang dalam penyitaan pengadilan ataupun pemblokiran. Sedangkan tentang pencantuman nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 1.800.000.000,- yang lebih tinggi dari jumlah Fasilitas KPR sebesar Rp 1.500.000.000,- adalah karena Tergugat II memperhitungkan jumlah hutang pokok, ditambah besarnya bunga selama jangka waktu kredit dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan oleh Tergugat II, karenanya penetapan besarnya nilai Hak Tanggungan *a quo* juga sah secara hukum;

4. Bahwa dalil gugatan butir 6 sangat tidak beralasan, karenanya dalil dimaksud patut dikesampingkan;

5. Bahwa dari dalil gugatan butir 7 dan 8 yang pada pokoknya menyatakan "*Pada tahun 2009, Penggugat mengalami kesulitan keuangan, sehingga tidak dapat melaksanakan kewajibannya tepat waktu, dan atas hal ini Tergugat II mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat guna menyelesaikan tunggakan angsuran kredit*", membuktikan bahwa Penggugat mengakui telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian, dan secara hukum pengakuan ini merupakan bukti yang sempurna;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan butir 8, 9, 10 dan 11 yang pada pokoknya menyatakan “pada bulan Maret 2009, Penggugat mendatangi Tergugat II untuk melunasi hutang pokok sebesar Rp 1.500.000.000,-, namun Tergugat II menjelaskan bahwa Penggugat diwajibkan membayar sebesar Rp 1.900.000.000,- Penggugat minta rincian hutang namun tidak diberikan, sehingga rencana melunasi hutang menjadi gagal, dan pada awal tahun 2010 Penggugat mendatangi kembali Tergugat II untuk melunasi hutangnya, kemudian Tergugat II menjelaskan bahwa Penggugat diwajibkan membayar sebesar Rp 2.400.000.000,- dimana Penggugat merasa terkejut, heran dibohongi dan bahkan seperti pemerasan, dan Penggugat minta rincian hutang, tetapi tidak diberikan, sehingga rencana melunasi hutang menjadi gagal”, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- a) Sehubungan dengan Fasilitas KPR yang telah diterima oleh Penggugat, ternyata kemudian Penggugat tidak memenuhi kewajibannya, sesuai ketentuan dan/atau syarat-syarat yang telah diatur dalam Perjanjian, maka atas hal ini Tergugat II telah menegur Penggugat melalui Surat Peringatan I, II dan III untuk segera menyelesaikan kewajibannya yang terhutang;
 - b) Dalam Surat Peringatan I, II dan III disebutkan secara jelas dan tegas bahwa *“total tunggakan belum termasuk denda dan/atau bunga berjalan yang akan terus dihitung sampai dengan total tagihan tersebut diselesaikan”*, dalam hal mana ketentuan ini mengacu kepada Perjanjian, karenanya sah dan mengikat. Dengan demikian jumlah rincian hutang Penggugat akan terus mengalami perubahan (penambahan) dari waktu ke waktu selama belum diselesaikan, sehingga sudah tentu jumlah rincian hutang Penggugat pada bulan Maret 2009 pasti akan lebih kecil dari jumlah rincian hutang pada awal tahun 2010;
 - c) Dengan demikian dasar dan rincian hutang Penggugat sudah sangat jelas/transparan, selain itu Tergugat II juga telah memberi kesempatan dan waktu yang sangat cukup kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, namun sama sekali tidak ada realisasinya, hanya janji-janji kosong belaka. Oleh karenanya dalil yang menyatakan *“Penggugat minta rincian hutang, tetapi tidak diberikan, sehingga rencana melunasi hutang menjadi gagal”*, adalah merupakan dalil yang sangat tidak beralasan dan terlalu mengada-ada, sehingga dalil ini patut dikesampingkan;

Hal 33 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d) Oleh karena itu Tergugat II menolak keras dan *mensommier* Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan “*Penggugat merasa terkejut, heran dibohongi dan bahkan seperti pemerasan*”;
- e) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa dalil gugatan butir 8, 9, 10 dan 11 sama sekali tidak berdasarkan hukum dan juga tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil tersebut haruslah ditolak;
7. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan butir 14.a. tentang “*Penentuan Penggugat sebagai debitor yang ingkar janji oleh Tergugat II*”, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a) Berdasarkan **Pasal 4 angka 4.1. huruf (a) Perjanjian** disebutkan bahwa: *Salah satu dari keadaan yang disebut di bawah ini merupakan pelanggaran/wanprestasi dalam Perjanjian ini:*

a. *Pelanggaran Kewajiban membayar*

Pada tanggal yang ditetapkan dalam Perjanjian ini, Debitur tidak membayar lunas kepada Bank suatu jumlah uang yang wajib dibayarnya, baik jumlah hutang pokok, bunga, bunga denda, upah atau jumlah lain yang wajib dibayar;

Pasal 4.2. Perjanjian menyatakan bahwa: *Jika terjadi salah satu dari keadaan tersebut, maka Perjanjian menjadi jatuh tempo, untuk itu Bank berhak dan berwenang pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu setelah terjadi atau selama berlangsung keadaan tersebut, melakukan setiap tindakan sebagai berikut:*

- a. *Menyatakan bahwa Perjanjian telah berhenti atau berakhir;*
- b. *Menyimpang dari ketentuan lain dalam Perjanjian ini, menuntut kepada Debitur (atau para ahli waris Debitur) untuk segera membayar lunas, penuh dan seketika serta sekaligus semua hutang pokok, bunga, bunga denda, upah atau jumlah lain yang wajib dibayar berdasarkan perjanjian ini kepada Bank;*
- c. *Melaksanakan/menjalankan semua dan setiap hak, wewenang dan kekuasaan yang dimiliki/dipunyai oleh Bank dalam perjanjian pengikatan jaminan;*
- b) Sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam dalil *posita* butir 7 yang menyatakan “*pada tahun 2009, Penggugat mengalami kesulitan keuangan sehingga Penggugat **tidak dapat melaksanakan kewajibannya tepat waktu***”,



membuktikan bahwa atas Fasilitas KPR yang telah diterima oleh Penggugat, ternyata kemudian Penggugat tidak memenuhi kewajibannya, sesuai ketentuan dan/atau syarat-syarat yang telah diatur dalam Perjanjian, dan atas hal ini Tergugat II telah menegur Penggugat melalui Surat Peringatan I, II dan III untuk segera menyelesaikan kewajibannya yang terhutang, namun tidak ada tanggapan untuk menyelesaikannya.

Berdasarkan ketentuan dan fakta tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat telah melakukan **wanprestasi**, oleh karenanya tindakan Tergugat II yang menuntut kepada Penggugat untuk segera membayar lunas semua hutang pokok, bunga, bunga denda, atau jumlah lain yang wajib dibayar berdasarkan Perjanjian adalah tindakan yang sah secara hukum;

- c) Bahwa dalam Surat Peringatan I, II dan III sudah secara jelas dan tegas disebutkan bahwa “total tunggakan belum termasuk denda dan/atau bunga berjalan yang akan terus dihitung sampai dengan total tagihan tersebut diselesaikan”, dalam hal mana ketentuan ini mengacu kepada Perjanjian, karenanya sah dan mengikat. Dengan demikian jumlah rincian hutang Penggugat akan terus mengalami perubahan (penambahan) dari waktu ke waktu selama belum diselesaikan, sehingga sudah tentu jumlah rincian hutang Penggugat pada bulan Maret 2009 pasti akan lebih kecil dari jumlah rincian hutang pada awal tahun 2010;
- d) Dengan demikian dasar dan rincian hutang Penggugat sudah sangat jelas/transparan, selain itu Tergugat II juga telah memberi kesempatan dan waktu yang sangat cukup kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, namun sama sekali tidak ada realisasinya, hanya janji-janji kosong. Oleh karenanya --- dalil yang menyatakan “*tanpa dasar dan rincian hutang Penggugat secara jelas dan transparan sehingga rencana Penggugat untuk membayar/melunasi hutangnya untuk keseluruhan secara langsung menjadi gagal*”, adalah merupakan dalil yang sangat tidak beralasan dan terlalu mengada-ada, sehingga dalil ini haruslah ditolak;
- e) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas terbukti bahwa tindakan Tergugat II yang menuntut kepada Penggugat untuk segera membayar lunas semua hutang pokok, bunga, bunga denda, atau jumlah lain yang wajib dibayar berdasarkan Perjanjian karena Penggugat telah wanprestasi adalah tindakan yang *sah secara hukum, tidak melanggar hak subjektif Penggugat, tidak*

Hal 35 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat II, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Oleh karena itu tindakan Tergugat II tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga tindakannya tidak melanggar: (i) Pasal 29 ayat (3) dan (4) UU No. 10 tahun 1988 tentang Perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan; (ii) Pasal 4 ayat (3) jo Pasal 7 huruf b UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; dan (iii) Surat Edaran Bank Indonesia;

Dengan demikian sangat beralasan dan sesuai dengan keadilan apabila Majelis Hakim Yang Terhormat **menolak** dalil-dalil Penggugat, baik dalam *posita* maupun *petitum* yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

- f) Oleh karena itu patut dipertanyakan dalil gugatan yang menyatakan "Penggugat adalah debitor yang beritikad baik", karena faktanya rencana penyelesaian/pelunasan dari Penggugat sama sekali tidak ada realisasinya, hanya *retorika* belaka, sehingga dalil ini patut dikesampingkan
8. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan butir 14.b. tentang "prosedur lelang tanah obyek sengketa", dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- a) Sehubungan dengan adanya fakta bahwa atas Fasilitas KPR yang telah diterima oleh Penggugat, ternyata kemudian Penggugat tidak memenuhi kewajibannya, sesuai ketentuan dan/atau syarat-syarat yang telah diatur dalam Perjanjian, maka atas hal ini Tergugat II telah menegur Penggugat melalui Surat Peringatan I, II dan III untuk segera menyelesaikan kewajibannya yang terhutang, namun tidak ada tanggapan untuk menyelesaikannya. Dengan demikian terbukti bahwa Penggugat telah melakukan *wanprestasi*;
- Selanjutnya atas dasar *wanprestasi* tersebut, Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan SHM No. 4689/Gandaria Utara, telah mengajukan permohonan eksekusi lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat I;
- b) Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan **Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UUHT**"), menyatakan "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak --- Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UUHT menegaskan ”Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah”;

Menurut Sutarno, S.H., M.M, dalam Bukunya “*Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*”, halaman 160, Penerbit CV. Alfabeta, 2005, ditegaskan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan. Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan benda jaminan secara langsung dengan bantuan Kantor Lelang Negara tanpa perlu persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat eksekusi dari pengadilan. Penjualan benda jaminan yang dilakukan langsung oleh kreditur dengan bantuan Kantor Lelang Negara tanpa persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat eksekusi dari pengadilan disebut PARATE EKSEKUSI;

Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa “*Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)**, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001”;*

Hal 37 dari 60 Hal. Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



- c) Bahwa kemudian oleh karena dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka Tergugat I telah menetapkan Hari dan Tanggal Lelang, yakni pada hari Selasa tanggal 20 Desember 2011. Atas penetapan lelang ini, Tergugat II selaku penjual telah melakukan Pengumuman Lelang sebanyak 2 (dua) kali, yaitu: Pengumuman Pertama pada tanggal 21 Nopember 2011 melalui pengumuman tempel/ selebaran dan Pengumuman Kedua pada tanggal 6 Desember 2011 melalui surat kabar harian "*Terbit*". Demikian juga pelelangan ini telah diberitahukan kepada Penggugat melalui surat, akan tetapi dalam pelaksanaannya, lelang ini tidak ada peminat;
- d) Sehubungan dengan lelang tidak ada peminat, maka Tergugat II mengajukan lelang lagi kepada Tergugat I, dan ditetapkan pelaksanaannya pada tanggal 28 Juni 2012. Dalam hal mana pelelangan ini telah diumumkan oleh Tergugat II melalui pengumuman selebaran tertanggal 30 Mei 2012 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian "*Terbit*" tertanggal 14 Juni 2012 sebagai pengumuman lelang kedua. Demikian juga pelelangan ini telah diberitahukan kepada Penggugat melalui surat, akan tetapi dalam pelaksanaannya, lelang ini juga tidak ada peminat;
- e) Sehubungan dengan lelang tidak ada peminat, maka Tergugat II mengajukan lelang kembali kepada Tergugat I, dan ditetapkan pelaksanaannya pada tanggal 17 Desember 2013. Dalam hal mana pelelangan ini telah diumumkan oleh Tergugat II melalui pengumuman selebaran tertanggal 18 Nopember 2013 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian "*Terbit*" tertanggal 3 Desember 2013 sebagai pengumuman lelang kedua. Demikian juga pelelangan ini telah diberitahukan kepada Penggugat melalui surat; Bahwa dalam pelaksanaan lelang tertanggal 17 Desember 2013 dengan harga limit lelang sebesar Rp 1.636.000.000,- diperoleh harga penawaran tertinggi terakhir yang diajukan oleh Turut Tergugat sebesar Rp 1.637.500.000,- karenanya Turut Tergugat disahkan sebagai pembeli pada pelaksanaan lelang ini;
- f) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa tindakan Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan yang langsung melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas *Obyek hak Tanggungan SHM No. 4689/ Gandaria Utara* dengan bantuan/perantaraan Tergugat I, tanpa persetujuan



dari Penggugat (**parate eksekusi**), telah sah secara hukum, tidak melanggar hak subyektif Para Penggugat, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Oleh karena itu tindakan Tergugat II tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga ada petunjuk/dugaan adanya itikad tidak baik dari Penggugat, yaitu untuk menghindarkan diri dari eksekusi pengosongan, karenanya lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo* sah secara hukum sehingga **patut dipertahankan**;

- g) Oleh karenanya Tergugat II menolak keras dan mensommiar Penggugat untuk membuktikan dalilnya yang menyatakan "Tergugat II secara melawan hukum telah merekayasa salinan/fotocopy perincian hutang/jumlah kewajiban Penggugat dan merekayasa bukti bahwa Penggugat wanprestasi yang berupa surat-surat peringatan";
- h) Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan butir 14.b. angka 8 dan 9 yang pada pokoknya menyatakan "lelang eksekusi dilaksanakan pada tanggal 17 Desember 2013, seharusnya Tergugat II melakukan pengumuman I pada tanggal 19 Nopember 2013 dan pengumuman kedua pada tanggal 4 Desember 2013, namun tidak dilakukan sehingga terkesan ditutup-tutupi", dengan alasan sebagai berikut:
- Berdasarkan **Pasal 44 ayat (1)** Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditegaskan bahwa: *Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*
 - a. *Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar;*
 - b. *Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet;*

Hal 39 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



c. *Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang;*

- Dengan demikian pengumuman yang dilakukan Oleh Tergugat II atas pelaksanaan lelang tertanggal 17 Desember 2013, yaitu pengumuman selebaran tertanggal 18 Nopember 2013 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian "*Terbit*" tertanggal 3 Desember 2013 sebagai pengumuman lelang kedua, telah sesuai ketentuan yang berlaku karenanya sah secara hukum;
- Oleh karena itu dalil gugatan butir 14.b. angka 8 dan 9 sama sekali tidak berdasarkan hukum dan juga tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil dimaksud patut dikesampingkan;

i) Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan butir 14.b. angka 10 yang menyatakan "*Penggugat sama sekali tidak mengetahui lelang eksekusi tersebut*", karena faktanya dalam pelaksanaan lelang tertanggal 17 Desember 2013, Tergugat II telah memberitahukan kepada Penggugat dengan surat pemberitahuan No. 725/LGL-ARM/BLS/BS/XI /2013 tanggal 20 Nopember 2013 dan surat pemberitahuan No. 726/LGL-ARM/BLS/BS/XI/2013 tanggal 20 Nopember 2013. Dengan demikian dalil ini sama sekali tidak berdasarkan hukum dan juga tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil dimaksud haruslah ditolak;

9. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan butir 14.c. tentang "*Penentuan Harga Limit dan Harga Jual Lelang Tanah Obyek Sengketa*", dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a) Berdasarkan Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditegaskan bahwa "*Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang*";

Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan:

- 1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit;*
- 2) *Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditegaskan bahwa:

- 1) Penjual/pemilik barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. Penilaian oleh penilai; atau
 - b. Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- 3) Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.

(6) Dalam hal lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

- b) Bahwa dalam pelaksanaan lelang atas obyek lelang SHM No. 4689/Gandaria Utara tertanggal 17 Desember 2013, Tergugat II telah menetapkan nilai limit lelang sebesar Rp 1.636.000.000,- dalam hal mana nilai limit ini mendasarkan pada penilaian dari Perusahaan Jasa Penilai KJPP Latief, Hanif & Rekan; Berdasarkan penilaian dari Perusahaan Jasa Penilai KJPP Latief, Hanif & Rekan, yang melakukan penilaian/pemeriksaan pada tanggal 1 Oktober 2013 atas tanah dan bangunan SHM No. 4689 atas nama Nyonya Harumwati, di Jl. Anggrek No. 6 RT/RW. 002/01, Kelurahan Gandaria Utara, kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, diperoleh hasil penilaian sebagai berikut:

Obyek Penilaian	Harga Satuan Baru (Rp)	Nilai Pasar (Rp)	Nilai Jual Cepat/ Likuidasi (Rp)
Tanah 206	6,490,964	1,337,138,584	935,997,008.80
Bangunan 2Lt 305	2,770,000	675,900,000	473,130,000.00

Hal 41 dari 60 Hal. Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NILAI OBYEK	2,013,038,584	1,409,127,008.80
PEMBULATAN	2,013,039,000	1,409,128,000.00

- c) Dengan demikian, dalam penetapan nilai limit atas obyek lelang SHM No. 4689/Gandaria Utara **tidak boleh dibawah nilai jual cepat/likuidasi** sebesar **Rp 1.409.128.000,-** karenanya penetapan nilai limit oleh Tergugat II sebesar **Rp 1.636.000.000,-** dapat dibenarkan/sah secara hukum, karena nilainya diatas nilai jual cepat/likuidasi;
- d) Bahwa untuk itu Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan butir 14.c. angka 5 yang menyatakan “*berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 346/2013 tidak dijelaskan berapa harga limit lelang, dijelaskan harga pembelian Rp 1.637.500.000,- dimana harga tersebut merupakan rekayasa dan tidak sesuai dengan harga pasaran*”, dengan alasan sebagai berikut:
- Pasal 1 angka 32 dan 33 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan “*Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna*”; dan “*Minuta Risalah Lelang adalah Asli Risalah Lelang berikut lampirannya, yang merupakan dokumen/arsip Negara*”;
 - Sesuai ketentuan tersebut di atas, maka Nilai Limit atas obyek lelang SHM No. 4689/Gandaria Utara yang ditetapkan oleh Tergugat II adalah merupakan salah satu lampiran dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus, yang dilampirkan dan dijahitkan dalam minuta Risalah Lelang No. 346/2013 tertanggal 17 Desember 2013, karenanya Risalah Lelang *a quo* sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang **jo** Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dan selain itu Nilai Limit tersebut juga telah dicantumkan dalam pengumuman lelang;

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)



- Berhubung dalam pelelangan tertanggal 17 Desember 2013, harga penawaran tertinggi terakhir yang diajukan oleh Turut Tergugat sebesar Rp 1.637.500.000,- telah mencapai/melampaui Nilai Limit yang ditetapkan oleh Tergugat II, maka Tergugat I mengesahkan Turut Tergugat sebagai pembeli. Dengan demikian dalil *harga pembelian merupakan rekayasa* sama sekali tidak terbukti kebenarannya;
 - Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa dalil gugatan butir 14.c. angka 5 sama sekali tidak berdasarkan hukum dan juga tidak terbukti kebenarannya, karenanya dalil tersebut patut dikesampingkan;
- e) Bahwa selanjutnya Tergugat II menolak dalil gugatan butir 14.c. angka 6, 7 dan 8, dengan alasan:
- Pasal 36 ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas menyatakan “*Dalam hal lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai*”;
 - Sesuai ketentuan tersebut di atas, maka Tergugat II selaku penjual berkewajiban menetapkan Nilai Limit berdasarkan hasil penilaian dari penilai. Sebagaimana telah dikemukakan bahwa dalam pelaksanaan lelang tertanggal 17 Desember 2013, terbukti Tergugat II selaku penjual telah menetapkan nilai limit lelang sebesar **Rp 1.636.000.000,-** yang mendasarkan pada penilaian dari Perusahaan Jasa Penilai KJPP Latief, Hanif & Rekan, dan karenanya secara hukum penetapan nilai limit tersebut sah, karena nilainya diatas nilai jual cepat/likuidasi sebesar **Rp 1.409.128.000,-**. Dengan demikian Tergugat II dalam menetapkan Nilai Limit Lelang sama sekali tidak melanggar hukum dan sama sekali tidak ada unsur rekayasa;
 - Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa dalil gugatan butir 14.c. angka 6, 7 dan 8 tidak relevan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga dalil tersebut haruslah ditolak;
- f) Bahwa Tergugat II juga menolak dalil gugatan butir 14.c. angka 9, 10 dan 11, dengan alasan sebagai berikut:

Hal 43 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebagaimana telah dikemukakan bahwa sehubungan dengan Penggugat telah wanprestasi, maka Tergugat II telah memberi kesempatan dan waktu yang sangat cukup kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, namun sama sekali tidak ada realisasinya, hanya janji-janji kosong belaka. Oleh karenanya dalil posita yang menyatakan "*Tergugat II dengan perbuatan melawan hukum secara sepihak menaikkan dan atau mewajibkan Penggugat tanpa memberikan rincian hutang, sehingga rencana melunasi hutang menjadi gagal*", haruslah ditolak karena dalil ini sangat tidak beralasan dan terlalu mengada-ada;
- Selanjutnya atas dasar wanprestasi tersebut, berdasarkan Pasal 6 UUHT, Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan SHM No. 4689/Gandaria Utara (*Obyek hak Tanggungan*) atas kekuasaan sendiri dengan bantuan/perantaraan Tergugat I, tanpa persetujuan dari Penggugat (***parate eksekusi***);
- Dengan demikian tindakan Tergugat II tersebut telah sah secara hukum, tidak melanggar hak subyektif Penggugat, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Oleh karenanya dalil posita yang menyatakan "*Tergugat II dengan itikad buruk dengan tujuan menguntungkan Turut Tergugat bekerjasama dengan Tergugat I dengan sengaja menjual tanah obyek sengketa, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum*", haruslah ditolak karena dalil ini tidak berdasarkan hukum;

10. Bahwa dalil *posita* butir 15 tentang kerugian negara, dan *posita* butir 16 serta *petitum* butir 5 tentang tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil, **sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya**, karena sebagaimana telah dikemukakan bahwa tindakan Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan yang langsung melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas *Obyek hak Tanggungan* dengan bantuan/perantaraan Tergugat I, tanpa persetujuan dari Penggugat (***parate eksekusi***), terbukti telah sah secara hukum karenanya bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karenanya dalil

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

kerugian negara dan kerugian Penggugat, baik materil maupun imateril tersebut haruslah ditolak;

11. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil *posita* butir 18 dan *petitum* butir 7 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena tuntutan ini sama sekali tidak berdasarkan hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, kami mohon agar dengan segala kewenangan dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah memberikan jawaban tertanggal 07 Agustus 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan Penggugat adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sementara dalam Positanya, Gugatan Penggugat adalah mengenai Wanprestasi. Halmana dapat dilihat dalam dalil Penggugat pada Point 14.a;
2. Bahwa Gugatan Penggugat Error in Persona karena telah menarik Turut Tergugat dalam Gugatannya, di mana Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat. Bahwa Turut Tergugat mendapatkan tanah tersebut dari hasil lelang yang dilakukan oleh Tergugat I bukan melalui jual beli biasa antara Penggugat dengan Turut Tergugat. Bahwa tanah tersebut didapat Turut Tergugat berdasarkan Risalah Lelang No. 346/2013;

Hal 45 dari 60 Hal. Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



3. Bahwa Penggugat telah menetapkan Yurika Listya Dewi sebagai Turut Tergugat adalah tidak tepat. Bahwa Turut Tergugat adalah Pihak yang secara Yuridis telah menguasai tanah hasil lelang tersebut. Bahwa karena Yurika Listya Dewi secara Yuridis telah menguasai tanah tersebut maka seharusnya ia adalah Tergugat karena memiliki kepentingan langsung terhadap tanah tersebut.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa berdasarkan hal hal tersebut di atas terbukti tidak ada perbuatan Turut Tergugat yang dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Yang mengadili Perkara ini berkenan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

1. Bahwa hal yang telah Turut Tergugat sampaikan pada bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hal-hal yang akan Turut Tergugat sampaikan pada bagian ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat dalam gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas kebenaran ;
3. Bahwa pada awalnya memang benar tanah yang terletak di Jalan Anggrek No. 6 RT.002 /001 Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan adalah milik Penggugat sebagaimana gugatan Penggugat angka 1 Gugatan, namun sejak diadakan lelang terhadap tanah dan bangunan oleh KPKNL , Jakarta IV (Tergugat I), tanah dan bangunan tersebut telah beralih menjadi milik Turut Tergugat berdasarkan risalah lelang No. 346/2013. Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang merupakan akta autentik yang memberi kepastian hukum bahwa telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli ;
4. Bahwa meskipun Turut Tergugat sebagai Pemenang Lelang dan sebagai orang yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut namun Turut Tergugat sampai dengan saat ini belum bisa menikmati haknya karena Pengugat tidak



mau meninggalkan (keluar) dari tanah dan bangunan tersebut. Hal ini berarti jelas-jelas Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan jelas-jelas telah menimbulkan kerugian baik materil maupun imateril terhadap Turut Tergugat ;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada Point 5 dan point 6 adalah tidak masuk akal dan Penggugat berusaha mengelabui majelis hakim dan kontradiktif dengan point 3. Hal ini terbukti bahwa Penggugat menyatakan telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan atas jaminan sertifikat tanah aquo, yang berarti Penggugat telah dan mengetahui isi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sementara disisi lain Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat Tidak Pernah menerima dan atau diberikan dari Tergugat II, baik salinan Perjanjian Kredit No. 0002023 PKA000043 tertanggal 29 Agustus 2008 dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 204/2008 tertanggal 17 Nopember 2008. Bahwa dengan telah ditandatanganinya Hak Tanggungan Peringkat Pertama tersebut Penggugat telah mengerti dasar penentuan nilai hak tanggungan beserta akibat hukumnya. Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat mengada-ada ;
6. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 17 Desember 2013 dan Penerbitan risalah lelang No.346 /2013 adalah sah menurut Hukum dan tidak ada alasan untuk membatalkannya, hal ini didasarkan pada alasan sebagai berikut :

Bahwa pelaksanaan lelang atas tanah aquo kepada KPKNL dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagai berikut :

- a. Copy Perjanjian Kredit No. 0002023 PKA000043 dengan Fasilitas Kredit No.023830000453;
- b. Copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 5964/2008;
- c. Copy Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan;

Hal 47 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



- d. Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 204/2008
- e. Copy Sertifikat Hak Milik No. 4689
- f. Surat Peringatan Tergugat II kepada Penggugat, dan
- g. Daftar Harga Lelang dll

7. Bahwa berdasarkan pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau Penetapan Provisionil atau putusan dari lembaga Peradilan umum, oleh karenanya lelang pada tanggal 17 Desember 2013 tetap dilaksanakan karena tidak ada permohonan pembatalan baik dari Penjual maupun penetapan Provisionil/Putusan dari Lembaga Umum. Oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Lelang Eksekusi sebagaimana Risalah Lelang tanggal 17 Desember 2013 No.346 /2013 adalah sah menurut Hukum dan Turut Tergugat adalah Pembeli yang beritikad baik serta menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

8. Bahwa Perlindungan hukum terhadap pembeli/pemenang lelang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 yang pada pokoknya menerangkan "***bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang,***" juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 yang menerangkan "***bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.***"

Berdasarkan seluruh uraian dan fakta hukum diatas, maka Turut Tergugat me- mohon kepada Majelis Hakim Perkara aquo untuk berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

I DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;



2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

II DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Lelang Eksekusi sebagaimana Risalah Lelang tanggal 17 Desember 2013 No.346 /2013 adalah sah menurut Hukum;
3. Menyatakan Turut Tergugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menghukum Penggugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anggrek No.6 RT.002/RW.001, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan kepada Turut Tergugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut Penggugat mengajukan Replik tertanggal 21 agustus 2014 dan Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 03 September 2014 yang selanjutnya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-8 sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Foto copy Sertifikat hak Milik No.4689 atas nama Nyonya Harumwati, atas tanah yang terletak di Jalan Anggrek No.6 Rt.002 Rw.01 Kel.Gandaria Utara Kec.Kebayoran Baru Jakarta Selatan;
2. Bukti P-2 : Foto copy Tanda bukti Setoran Pembayaran Cicilan Hutang ;
3. Bukti P-3 : Foto copy Surat Teguran No.048 / Cons .Coll/EXT/ IV/09, tertanggal 04 Mei 2009 ;

Hal 49 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P-4 : Foto copy Kutipan Risalah Lelang No.346/2013, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV;
5. Bukti P-5 : Foto copy Surat kepada Kelurahan Gandaria Utara (Bpk.H.Ilham Hasan) No.078/1.774.15 tertanggal April 2014 tentang informasi Harga pasaran;
6. Bukti P-6 : Foto copy Surat Laporan Penilaian Agunan Atas Tanah dan / atau Bangunan dari Permata Bank pada tanggal 18 Desember 2013;
7. Bukti P -7 : Foto copy Surat laporan Penilaian Agunan atas tanah dan/atau Bangunan dan Bank BRI;
8. Bukti P-8 : Foto copy Iklan Jual Beli Rumah melalui internet pada alamat <http://www.rumah.com>;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti Surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-11 sebagai berikut :

1. Bukti T I.1 : Foto copy Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 184 /OMK.01 /2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan ;
2. Bukti TI.2 : Foto copy Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013;
3. Bukti TI.3 : Foto copy Surat permohonan Lelang Tergugat II/ PT.Bank OCBC NISP kepada Tergugat I/KPKNL Jak IV melalui Surat Nomor : 599/LGL-RM/BLS/BS/X/2013 tanggal 7 Oktober 2013;
4. Bukti TI.4 : Foto copy Surat KPKNL Jakarta IV Nomor : S-3146/WKN.07 /KNL.04/2013 tentang Penetapan Hari/ tanggal lelang;
5. Bukti TI.5 : Foto copy Surat/Selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas SHMM No.4689/Gandaria Utara atas nama Harumwati dengan tanggal pengumuman 18 November 2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dan diumumkan oleh penjual/Tergugat II/PT.Bank OCBC;

6. Bukti TI.6 : Foto copy Pengumuman lelang kedua atas SHM No.4689/Gandaria Utara an.Harumwati pada surat kabar Harian Terbut yang terbit tanggal 3 Desember 2013;
7. Bukti TI.7 : Foto copy Surat harga limit lelang No.600/LGL-ARM/BLS/BS/X/2013 tanggal 7 Oktober 2013 yang ditandatangani oleh Asset;
8. Bukti TI.8 : Foto copy Laporan Penilaian Properti (HARumwati) objek Jalan Anggrek No.6 Gandaria Kebayoran Baru Jakarta Selatan Nomor : 466.LAP.KJPP Jasa Penilai Property dan konsultan Latief, Hanif dan Rekan Jl.Gedung Graha Kapital lantai 3 Kemang Raya Nomor 4 Jakarta;
9. Bukti TI.9 : Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.672/SKPT/XI/2013 tanggal 28 November 2013 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
10. Bukti TI.10 : Foto copy Sertifikat Hak TAnggungan No.5964/2008 tanggal 09 Desember 2008 yang dikeluarkan kantor Pertanahan Jakarta Selatan dengan pemegang hak tanggungan PT.Bank NISP yang berirah-irah Demi Keadilan Yang Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha esa"sebagai title eksekutorial;
11. Bukti TI.11 : Foto copy Risalah lelang nomor : 346/2013 tanggal 17 Desember 2013;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti Surat bertanda TII-1 sampai dengan TII-27 sebagai berikut :

1. Bukti T.II-1 : Foto copy Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor: 79 tanggal 29 Agustus 2008, yang dibuat

Hal 51 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



dihadapan Lies Herminingsih, S.H., Notaris di Jakarta;

2. Bukti T.II-2 : Foto copy Akta Jual Beli No. 160/2008 tanggal 29 Agustus 2008, yang dibuat dihadapan Lies Herminingsih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan;
3. Bukti T.II-3 : Foto copy Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 4689/Gandaria Utara, tertulis atas nama Nyonya HARUMWATI;
4. Bukti T.II-4 : Foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 29 Agustus 2008 No. 80, yang dibuat dihadapan Lies Herminingsih, S.H., Notaris di Jakarta;
5. Bukti T.II-5 : Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 204/2008 tanggal 17 Nopember 2008, yang dibuat dihadapan Lies Herminingsih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Selatan;
6. Bukti T.II-5 : Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan No. 5964/2008 tanggal 9 Desember 2008 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 204/2008 tanggal 17 Nopember 2008, yang dibuat dihadapan Lies Herminingsih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Selatan;
7. Bukti T.II-7 : Foto copy Surat dari Tergugat II kepada Penggugat No. 047/Coll-Cons/Reg-II/KPR/SPI/II/09 tanggal 29 Januari 2009, perihal: **Surat Peringatan I (Pertama)**;
8. Bukti T.II-8 : Foto copy Surat dari Tergugat II kepada Penggugat No. 029/Coll-Cons/Reg-II/KPR/SPII/III/09 tanggal 6 Maret 2009, perihal: **Surat Peringatan II (Kedua)**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti T.II-9 : Foto ccopy Surat dari Tergugat II kepada Penggugat No. 027/Coll-Cons/Reg-II/KPR /SPIII / III/09 tanggal 16 Maret 2009, perihal: **Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir)**;
10. Bukti T.II-10 : Foto copy Surat dari Tergugat I kepada Tergugat II Nomor: S-2191/WKN.07/KNL.04/2011 tanggal 10 Nopember 2011, Hal: Penetapan Hari/Tanggal Lelang;
11. Bukti T.II-11 : Foto copy Surat pemberitahuan dari Tergugat II kepada Penggugat Nomor: 2003/Lgl-CCR/Eks/ZR-EJ/Jkt/XI/2011 tanggal 21 Nopember 2011, Perihal: Pemberitahuan Lelang;
12. Bukti T.II-12 : Foto copy Surat pemberitahuan dari Tergugat II kepada Penggugat No. 2003A/Lgl-CCR/Eks/ZR-EJ/Jkt/XI/ 2011 tanggal 21 Nopember 2011, Perihal: Pemberitahuan Lelang;
13. Bukti TII.13 : Foto copy Pengumuman Pertama lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui pengumuman tempel/ selebaran tertanggal 21 Nopember 2011;
14. Bukti T.II-14 : Foto copy Pengumuman Kedua lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Harian "Terbit" tertanggal 6 Desember 2011;
15. Bukti T.II-15 : Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor: 336/2011 tertanggal 20 Desember 2011;
16. Bukti T.II-16 : Foto copy Surat dari Tergugat I kepada Tergugat II Nomor: S-1853/WKN.07/KNL.04/2012 tanggal 24 Mei 2012, Hal: Penetapan Hari/Tanggal Lelang;
17. Bukti T.II-17 : Foto copy Surat pemberitahuan dari Tergugat II kepada Penggugat No. 1307/Lgl-CCR/Eks/EJ-ZR/Jkt/VI/2012 tanggal 6 Juni 2012, Perihal: Pemberitahuan Lelang;
18. Bukti T.II-18 : Foto copy Surat pemberitahuan dari Tergugat II kepada Penggugat No.1307A/Lgl-CCR/Eks/EJ-ZR/

Hal 53 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jkt/VI/ 2012 tanggal 6 Juni 2012, Perihal:
Pemberitahuan Lelang;

19. Bukti T.II-19 : Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui pengumuman tempel/ selebaran tertanggal 30 Mei 2012;
20. Bukti T.II-19 a: Foto copy Pengumuman Kedua lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Harian "Terbit" tertanggal 14 Juni 2012;
21. Bukti T.II-20 : Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor: 171/2012 tertanggal 28 Juni 2012;
22. Bukti T.II-21 : Foto copy Surat dari dari Tergugat I kepada Tergugat II Nomor: S-3146/WKN.07/KNL.04/2012 tanggal 13 Nopember 2013, Hal: Penetapan Hari/Tanggal Lelang;
23. Bukti T.II-22 : Foto copy Surat pemberitahuan dari Tergugat II kepada Penggugat No. 725/LGL-ARM/BLS/BS / XI /2013 tanggal 20 Nopember 2013, Perihal: Surat Pemberitahuan Lelang;
24. Bukti T.II-22a: Foto copy Bukti Terima Kiriman melalui Kantor Pos tertanggal 22 Nopember 2013, atas dokumen **T.II-22** dari Tergugat II kepada Penggugat dengan alamat Jl. Angrek RT 002/RW 01 No. 6, Kec. Keb. Baru, Kel. Gandaria Utara, Jakarta Selatan;
25. Bukti T.II-23 : Foto copy Bukti Terima Kiriman melalui Kantor Pos tertanggal 22 Nopember 2013, atas dokumen **T.II-22** dari Tergugat II kepada Penggugat dengan alamat Jl. Angrek RT 002/RW 01 No. 6, Kec. Keb. Baru, Kel. Gandaria Utara, Jakarta Selatan;
26. Bukti T.II-24 : Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui pengumuman tempel/ selebaran tertanggal 18 Nopember 2013;
27. Bukti T.II-25 : Foto copy Laporan Penilaian Properti (Harumwati) No. 466.LAP.KJPP-LHR.13, Lokasi di Jl. Angrek No. 6 RT. 002/01, Kel. Gandaria Utara, Kec. Kebayoran Baru,

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

Jakarta Selatan, DKI Jakarta, yang diterbitkan oleh
Perusahaan Jasa Penilai KJPP Latief, Hanif & Rekan

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut
Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-14
berupa foto copy yang telah dibubuhi materai dan dicocokkan dengan aslinya
kecuali bukti TIII-1 yang merupakan copy dari copy,

1. Bukti TT-1 : Foto copy Kutipan Risalah Lelang Nomor :
346/2013 tertanggal 02 Januari 2014;
2. Bukti TT-2 : Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 4684/ Gandaria
Utara;
3. Bukti TT-3 : Foto copy Surat Keterangan Nomor : KET-02/WKN.07/
KNL.04/2013 tertanggal 02 Januari 2014;
4. Bukti TT-4 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 204/2008 ;
5. Bukti TT-5 : Foto copy Kwitansi Nomor : KW-259/346/XII/2013;
6. Bukti TT-6 : Foto copy Surat tertanggal 02 Januari 2014
7. Bukti TT-7 : Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan
Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) ;
8. Bukti TT-8 : Foto copy 1 (satu) lembar asli Surat Roya No.
1747/DY/XII/2013 tanggal 31 Desember 2013
9. Bukti TT-9 : Foto copy 1 (satu) lembar asli Surat Perubahan
Nama Kreditur tanggal 31 Desember 2013, berikut 1 (satu) set copy akta
Perubahan nama kreditur
10. Bukti TT-10 : Foto copy 1 (satu) set asli Akta Jual Beli No.
160/2008, tanggal 29-08-2008, yang dibuat oleh Lies Herminingsih, SH, berikut 1
(satu) lembar asli SSB a/n Harumwati (Penggugat) ;
11. Bukti TT-11 : Foto copy 2 (dua) lembar asli kwitansi bermaterai
untuk pembayaran :
 - a. DP Rp. 750.000.000; tgl 25-08-2008
 - b. Pelunasan Rp. 1.500.000.000; tanggal 29-08-2008 (lengkap 2 lembar copy;

Hal 55 dari 60 Hal. Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti TT-12) : Foto copy 1 (satu) set asli IMB No. 11931/IMB/2007, tanggal 27-12-2007, berikut 1 (satu) set asli Blue Print Denah Bangunan & Site Plan (Bukti TT-12)

13. Bukti TT-13 : Foto copy 1 (satu) lembar asli Polis Asuransi Jiwa Sinarmas No. 08.560.2008.02935 periode 29-08-2008 s/d 29-08-2018 dan (satu) lembar asli Polis Asuransi Kebakaran ABDA No. IPPB0401080157 periode 29-08-2008 s/d 29-08-2018 ;

14. Bukti TT-14) : Foto copy Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tahun 2013;

Menimbang, bahwa baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat telah diberi kesempatan menggunakan haknya untuk mengajukan saksi, tapi kesemuanya menyatakan tidak mengajukan saksi dipersidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat , Tergugat I dan II serta Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 19 Nopember 2014;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak yang berperkara tidak lagi mengajukan sesuatu dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan, segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa jawabannya Tergugat I mengajukan Eksepsi yaitu Eksepsi plurium Litis consortium/gugatan kurang pihak dan eksepi mengenai persona standi in judicio terkait pihak Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan Tergugat II mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat prematur, sementara eksepsi Turut Tergugat yaitu:

1. Gugaan Penggugat adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum, sementara dalam petitumnya , gugatan Penggugat adalah mengenai wanprestasi;
2. Gugatan Penggugat eerror in persona karena telah menarik Turut Tergugat ke dalam gugatannya sementara Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;
3. Bahwa Penggugat telah menetapkan yurika Listya Dewi sebagai Turut Tergugat adalah tidak tepat;

Menimbang,bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut Penggugat mengajukan tanggapan/Replik sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat tidak kurang pihak dan salah pihak;
2. Gugatan Penggugat sudah jelas dan lengkap serta tidak prematur;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Penggugat dan jaawaban dariTergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat kususnya mengenai eksepsi serta Replik dari Penggugat Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah majelis Hakim mencermati dalil Tergugat I, Tergugaat II dan Turut Tergugat tersebut , ternyata eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat bukan merupakan kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sehingga atas dalil tersebut harus dibuktikan bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat bukan meruakan kewangan mengadili dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta dalil dari Tergugat I,Tergugat II dan Turut Tergugat harus dibuktikan bersamaan dengan pokok perkara, maka majelis Hakim berpendapat eksepsi dari Tergugat I tergugat II dan Turut Tergugat haruslah di tolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Hal 57 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim ,mempertimbangkan pokok permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I,Tergugat II dan Turut Tergugat Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan farmalitas gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

Menimbang bahwa dalam gugatannya pada poin ke 13 Penggugat menyatakan bahwa tentang obyek sengketa telah diual lelang eksekusi yang dimenangkan/dibeli oleh Yurika Listya Dewi selaku pembeli telah digugat dan didudukkan sebagai Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Yurika Listya Dewi adalah sebagai pemenang lelang, maka seharusnya Yurika Listya Dewi didudukkan sebagai Tergugat Utama, karena Yurika Lesty Dewi selaku pemenang lelang yang berhak dan menguasai atas obyek sengketa;

Menimbang bahwa dengan diduduknya pembeli/pemenang lelang sebagai Turut Tergugat dan bukan menjadi Tergugat Utama maka gugatan Penggugat menjadi kabur/abcoribel;

Menimbang , bahwa dalam potitum Penggugat mendalilkan adanya wanprestasi sementara disisi lain dalam petitumnya tentang Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena antara posita dengan petitum berlainan, maka gugatan Penggugat adalah obscuribel/kabur ;

Menimbang , bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan adanya permainan / perbuatan melawan hukum dalam penetapan harga limit;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Tergugat I bahwa yang menentukan harga limit adalah pihak independen yang ditunjuk oleh Tergugat II yaitu KJPP Latif, - Hanif dan rekan;

Menimbang, bahwa karena yang menentukan harga limit lelang adalah KJPP Latief, Hanif dan Rekan dan bukan Tergugat I maka seharusnya pihak pendapatan yang menentukan harga kimit lelang harus ikut digugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak ikut digugatnya pihak KJPP Latif, Hanif dan Rekan maka mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat kabur dan kurang pihak maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;



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

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam HIR, serta Undang-undang dan peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Dalam Eksepsi,
Menolak eksepsi dari Tergugat I , Tergugat II dan Turut Tergugat ;
- Dalam pokok perkara;
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : Senin, tanggal 26 Nopember 2014 oleh DR. YANTO,SH.MH sebagai Hakim Ketua Majelis, MARISI SIREGAR,SH.MH dan PUDJI TRA RAHADI,SH masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan mana pada hari Rabu, tanggal 03 Desember 2014 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dibantu oleh UMIARTI,SH.MH Panitera Pengganti dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS

MARISI SIREGAR,SH.MH

DR. YANTO,SH.MH ,SH

PUDJI TRA RAHADI,SH

Panitera Pengganti

U M I A R T I , S H , M H

Hal 59 dari 60 Hal.Putusan Nomor : 202/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

Meterai.....	Rp.	6.000,-
Redaksi.....	Rp.	5.000,-
Pencatatan.....	Rp.	30.000,-
Biaya ATK	Rp.	75.000,-
Panggilan dll...	Rp.	<u>784.000,-</u>
Jumlah	Rp.	900.000,-

Disclaimer

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