



**PUTUSAN**

**No. 689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**1. ROBIN LUBRON,**

**2. Ny. HUDAYATI ROBIN,**

Keduanya beralamat di Jalan Nusa Indah No. 32, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marizon Sirumapea, SH., Advokat pada Marizon Sirumapea & Rekan, beralamat di Jalan Batu I No. 17, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Kalibata, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2010 selanjutnya menurut urutannya disebut sebagai **PENGGUGAT I** dan **PENGGUGAT II** dan keduanya disebut

----- **PARA PENGGUGAT ;**

**M E L A W A N**

1 **PT. BANK DIPO INTERNASIONAL**, yang diwakili oleh Sri Budjono, Direktur PT Bank Dipo Internasional berkedudukan di Jakarta, berkantor di Wisma Sejahtera, Jalan Letjen S. Parman Kav. 75, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Abdurachman Pelita Putra, SH dan kawan, para karyawan PT Bank Dipo Internasional, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Januari 2011 dan Surat Tugas No. 10/002/BDI/DIR/I/11 tanggal 4 Januari 2011, selanjutnya disebut sebagai : ----- **TERGUGAT I ;**

2 **PEMERINTAH RI cq. KEMENTERIAN KEUANGAN cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA III**, beralamat di Jalan Prapatan No. 10, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Titik Wijayanti, SH dan kawan-kawan, para Pegawai Kementerian Keuangan RI, beralamat di Jalan Prapatan No. 10, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Januari 2011, selanjutnya

Hal 1 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



disebut

sebagai

**TERGUGAT II;**

- 3 **ANDY FENDYARTO**, beralamat di Jalan Asem, Komp. PLN 4, RT. 014 RW. 005, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Boyke Priyo Utomo, SH. dan kawan-kawan, para Advokat pada US Lawyers, beralamat di Jati Padang Raya No. 19 A, Pasar Minggu, Jakarta 12540, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Desember 2010, selanjutnya disebut sebagai : ----- **TERGUGAT III ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 1 Desember 2010, 14 Januari 2011 dan 21 Juni 2011 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berkara ;

Setelah memeriksa dan meneliti bukti surat-surat dan keterangan saksi-saksi;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tanggal 25 November 2010, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 26 November 2010 Register Perkara No. 689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. dan perbaikan gugatan tanggal 9 Maret 2011 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 25 Pebruari 2008 antara Tergugat I dengan Penggugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit Pinjaman Tetap nomor 001/BDI-PT/KR/2008 sebesar Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah).
2. Bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I, Penggugat I memberikan jaminan 1 (satu) persil tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik nomor 113/Cipete Selatan - Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1968 No.7/1968 atas nama Penggugat II yang dahulu oleh umum dikenal dengan jalan Pajak sekarang dikenal oleh umum Jl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nusa Indah No. 32 Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, luas 1.094 M2 (seribu sembilan puluh empat meter persegi) selanjutnya disebut "Objek Jaminan" atau "Objek Hak Tanggungan".

3. Bahwa objek jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 1098/2008 tanggal 10 Maret 2008 berirah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 18/2008 tanggal 25 Februari 2008 dibuat dihadapan Hardi Widjaya, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jakarta Selatan.
4. Bahwa oleh karena Penggugat I tidak memenuhi kewajiban sesuai perjanjian yang menurut catatan Tergugat I per tanggal 10 Agustus 2010 sebesar Rp. 3.705.325.816,26 (tiga milyar tujuh ratus lima juta tiga ratus dua puluh lima ribu delapan ratus enam belas koma dua puluh enam rupiah) disebabkan oleh karena usaha Penggugat I terus mengalami kerugian sehingga Tergugat I mengajukan permohonan lelang / penjualan di muka umum atas objek Hak Tanggungan kepada Tergugat II berdasarkan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 18/2008 tanggal 25-02-2008 jo Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996.
5. Bahwa pada tanggal 18-06-2010 Tergugat II melaksanakan lelang atas obyek jaminan dan menetapkan Tergugat III sebagai pembeli dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sebagaimana dimuat dalam Risalah Lelang Nomor: 049/2010 tanggal 18-06-2010.
6. Bahwa pelaksanaan lelang / penjualan dimuka atas obyek jaminan dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) tersebut telah melanggar hukum karena tidak adanya keadilan (rechtvaardig) dan tidak adanya kepatutan (redelijk) serta tidak sesuai dengan hukum (rechtmatig) dengan alasan sebagai berikut :
  - 1) Bahwa pada tahun 2003 saja, jasa penilai (appraisal) yang ditunjuk sendiri oleh Tergugat I yaitu PT. Kreasi Laksana memberikan estimasi nilai pasar objek jaminan sebesar Rp. 4.678.000.000 (empat milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah). Sedangkan saat ini harga umum / pasaran tanah disekitarnya berkisar antara Rp. 6.000.000 sampai Rp. 7.000.000/M2 dan harga bangunan sebesar Rp. 3.000.000/M2. Sehingga harga tanah objek Hak

Hal 3 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan dengan harga Rp. 6.000.000 / M<sup>2</sup> X 1094 M<sup>2</sup> = Rp. 6.564.000.000,- ditambah harga bangunan 720 M<sup>2</sup> X Rp. 3.000.000 / M<sup>2</sup> = Rp. 2.160.000.000,-.

Total = Rp. 6.564.000.000 + 2.160.000.000 = Rp. 8.724.000.000,- (Delapan milyar tujuh ratus dua puluh empat juta rupiah).

- 2) Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada halaman 3 menyebut bahwa objek Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat I hingga sebesar Rp. 4.290.000.000,- (empat milyar dua ratus sembilan puluh juta rupiah). Artinya nilai / harga pasar objek Hak Tanggungan menurut perhitungan Tergugat I adalah diatas Rp. 4.290.000.000,- sebagaimana layaknya praktek pemberian fasilitas kredit oleh bank pada umumnya yaitu nilai objek jaminan selalu lebih besar daripada jumlah kredit yang diberikan.
- 3) Penentuan Nilai Limit oleh Tergugat I dalam pelaksanaan lelang tersebut telah melanggar ketentuan butir 2 (dua) huruf f Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No: SE23/PN/2000 tanggal 22 November 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang menegaskan bahwa lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nilai Limit sedapat mungkin ditentukan oleh Panitia.
- 4) Pelaksanaan lelang menyimpang karena tujuan diadakannya penjualan di muka umum adalah untuk menghimpun para calon pembeli dengan harga yang bersaing sehingga tercapai harga yang menguntungkan penjual (Tergugat I) sedangkan dalam kasus ini peserta lelang yang disebutkan namanya dalam Risalah Lelang hanya 1 orang, terjadi hal yang tidak diterima akal sehat dan tidak patut karena Tergugat I menentukan Nilai Limit Rp. 2.995.000.000,- (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah) padahal hutang pokok saja Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) ditambah bunga, denda dan biaya notaris Rp. 405.325.816,25 dengan total keseluruhan hutang Rp. 3.705.325.816,26 (tiga milyar tujuh ratus lima juta tiga ratus dua puluh lima ribu delapan ratus enam belas koma dua puluh enam rupiah).



- 5) Tergugat I dalam menentukan jumlah Nilai Limit objek jaminan didasarkan pada data yang keliru yaitu terjadi pengurangan jumlah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah pada SPPT PBB tahun 2010 menjadi sebesar Rp. 2.176.000,- / M2 sedangkan pada SPPT PBB tahun 2006 NJOP sudah Rp. 3.573.000,- / m2 dan mengurangi jumlah luas bangunan yang sebenarnya 720 M2 menjadi 320 M2. Wajib Pajak atas objek jaminan tercatat atas nama Suwarini Yasmianti (pemilik lama) dan selama di jaminkan pajaknya diurus Tergugat I.
- 6) Tergugat II tidak melakukan pengawasan terhadap penentuan besarnya Nilai Limit, hal ini melanggar ketentuan Pasal 9 Peraturan Lelang (Vendu Reglement) 1908 No. 189. Semestinya Tergugat II menunda lelang tersebut atau membatalkannya.
- 7) Penentuan besarnya Nilai Limit oleh Tergugat I atas objek jaminan tidak didasari harga plafond atau floor price / harga terendah yang harus dipertahankan yang sesuai dengan nilai barang jaminan. Tergugat I tidak realistis dan objektif dalam menentukan besarnya Nilai Limit dan tidak berpedoman kepada faktor kepatutan yaitu tidak sesuai dengan harga pasar serta tidak berpedoman pada faktor kondisi keadaan objek Hak Tanggungan menyangkut kualitas dan letak serta tidak berpedoman pada faktor ekonomis. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II karena seharusnya masih memperoleh kelebihan pembayaran dari hasil lelang namun sebaliknya malah masih mempunyai kewajiban kepada Tergugat I.
7. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek jaminan dan besarnya Nilai Limit yang ditentukan oleh Tergugat I yang disetujui oleh Tergugat II tidak dapat dibenarkan dan keliru, dan hal itu merupakan kesewenangwenangan terhadap Penggugat I selaku debitur dalam pelaksanaan lelang / penjualan dimuka umum yang dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4/1996.
8. Bahwa dalam praktek Pengadilan Negeri, penentuan besarnya Nilai Limit adalah NJOP ditambah harga umum dibagi 2 (dua). Sehingga semestinya patokan penentuan Nilai Limit objek jaminan adalah sebagai berikut :

Nilai NJOP

Hal 5 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



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

Luas Tanah : 1094 M2  
NJOP per M2 : Rp. 3.573.000,-  
Luas Tanah x Njop/M2 : 1094 M2 x Rp. 3.573.000,- = Rp. 3.908.862.000,-

Luas Bangunan : 720 M2  
NJOP per M2 : Rp. 1.516.000,-  
: 720 M2 x Rp. 1.516.000,- = Rp. 1.091.520.000,-  
±  
JUMLAH = Rp. 5.000.382.000,-

Nilai Harga Umum

Luas Tanah : 1094 m2  
Harga Umum / m2 : Rp. 6.000.000,-  
Luas Tanah x Harga Umum/M2 : 1094 M2 x Rp. 6.000.000 = Rp.6.564.000.000,-

Luas Bangunan : 720 M2  
Harga UMUM / M2 : Rp. 3.000.000,-  
: 720 M2 x Rp. 3.000.000,- = Rp.2.160.000.000,- +  
JUMLAH = Rp. 8.724.000.000,-

Nilai NJOP + Harga Umum =

Rp. 5.000.382.000 + 8.724.000.000 = Rp. 6.862.191.000,-

2

Harga Limit Objek Jaminan adalah sebesar Rp. 6.862.191.000,- (Enam milyar delapan ratus enam puluh dua juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

Catatan :

1. Jumlah diatas belum termasuk dihitung sarana pelengkap berupa kolam renang dan lain - lain sebesar Rp. 205.000.000,- (Dua ratus lima juta rupiah) (Menurut estimasi appraisal PT. Kreasi Laksana Tahun 2003).





2. Perhitungan diatas, didasarkan pada NJOP Bumi / Tanah berdasarkan SPPT PBB Tahun 2006 dan NJOP Bangunan berdasarkan SPPT PBB Tahun 2010 dan harga bangunan berdasarkan harga bangunan kelas menengah dan harga tanah berdasarkan harga rill sekarang.
9. Bahwa berdasarkan uraian diatas penentuan besarnya Nilai Limit dan Harga Lelang Objek Jaminan dalam perkara ini adalah cacat hukum karena tidak patut dan melanggar perundang - undangan yang berlaku maka lelang tersebut harus dinyatakan batal.
10. Bahwa penentuan harga limit oleh Tergugat I melanggar Pasal 29 ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 yang mengatur bahwa penentuan harga limit terhadap barang yang mempunyai nilai paling sedikit Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) harus didasarkan pada penilaian oleh Penilai Independen.
11. Bahwa Risalah Lelang No. 049/2010 tanggal 18-6-2010 adalah tidak sah dan cacat hukum dan harus dibatalkan karena melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 40/ PMK.07/2006 Pasal 54 huruf i yaitu dalam Risalah Lelang tidak mencantumkan cara bagaimana lelang tersebut telah diumumkan oleh Penjual (Tergugat I) dan melanggar huruf j yaitu tidak mencantumkan syarat-syarat lelang jo Pasal 37 huruf a butir 6e Peraturan Lelang (Vendu Reglement) 1908 No. 189.
12. Bahwa prosedur Lelang dalam perkara ini melanggar Peraturan Lelang LN.1908-215 yang mensyaratkan pemberitahuan kepada debitur (Penggugat I) paling lambat 30 hari dari tanggal pelelangan, sedangkan pemberitahuan oleh Tergugat I melalui suratnya No. 10/179/BDI/KRDN/10 adalah pada tanggal 24 Mei 2010 sedangkan lelang dilaksanakan pada tanggal 18 Juni 2010 sehingga pemberitahuan tersebut hanya berselang 21 hari dari tanggal lelang.
13. Bahwa berdasarkan uraian di atas lelang / penjualan di muka umum atas Sertifikat Hak Milik Nomor 113/Cipete Selatan Gambar Situasi tanggal, 15 Mei 1968 No. 7/1968 atas nama Hidayati Robin (Penggugat II) yang terletak di Jln. Nusa Indah No. 32 Kelurahan Cipete, Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dengan luas tanah 1.094 M2 (seribu sembilan puluh empat meter persegi) berikut

Hal 7 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan diatasnya yang dimuat didalam Risalah Lelang No. 049/2010 tanggal 18-6-2010 tidak berdasarkan hukum, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan menyatakan tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum Risalah Lelang No. 049/2010 tanggal 18-6-2010.

14. Bahwa oleh karena Lelang atas Obyek hak tanggungan tidak sah maka Tergugat III adalah pembeli yang tidak sah dan batal.
15. Bahwa setelah tanggal 10 Agustus 2009, Penggugat I melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp. 169.000.000,- (Seratus enam puluh sembilan juta rupiah) sehingga kewajiban Penggugat I kepada Tergugat I adalah Rp. 3.705.325.816,26 - Rp. 169.000.000 = Rp. 3.536.325.816,26,-. Maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menetapkan bahwa hutang Penggugat I kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 3.536-325.816,26,-. (Tiga milyar Lima ratus tiga puluh enam juta tiga ratus dua puluh lima ribu delapan ratus enam belas koma dua puluh enam rupiah).
16. Bahwa saat ini Tergugat III melalui suruhannya berusaha untuk menguasai tanah bangunan milik Penggugat, maka mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar mengeluarkan Putusan Provisi yaitu melarang Tergugat III untuk menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat I dan Penggugat II Sertifikat Hak Milik No. 113.
17. Bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik No. 113/ Cipete Selatan - Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1968 No.7/1968 dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat III, maka untuk menghindari agar Sertifikat tersebut tidak dialihkan kepada pihak lain maka mohon Kepada Majelis Hakim untuk diletakkan Sita Jaminan atas Sertifikat tersebut.

Bahwa berdasarkan hal - hal yang diuraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan :

### **DALAM PROVISI**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melarang Tergugat III untuk menguasai tanah berikut bangunan milik Penggugat, Sertifikat Hak Milik nomor 113/ Cipete Selatan - Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1968 No.7/1968 yang terletak di Jalan Nusa Indah No. 32 Kelurahan Cipete Selatan Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum Risalah Lelang No. 049/2010 tanggal 18-6-2010 ;
4. Menyatakan tidak sah lelang atas Sertifikat Hak Milik Nomor 113/Cipete Selatan - Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1968 No. 7/1968 atas nama Hudayati Robin (Penggugat II) yang terletak di Jl. Nusa Indah No. 32 Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan luas tanah 1.094 M2 (seribu sembilan puluh empat meter persegi) berikut bangunan diatasnya yang dilaksanakan tanggal 18-6-2010 ;
5. Menyatakan Tergugat III (Andi Fendyarto) adalah pembeli yang tidak sah dan batal atas Sertifikat Hak Milik No. 113/ Cipete Selatan - Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1968 No. 7/1968 luas 1.094 m2 yang terletak di Jalan Nusa Indah No. 32 Kelurahan Cipete Selatan Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas Sertifikat Hak Milik No. 113/Cipete Selatan - Gambar Situasi tanggal 19 Mei 1968 No. 7/1968 ;
7. Menetapkan jumlah hutang Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.536.325.816,26,- (Tiga milyar lima ratus tiga puluh enam juta tiga ratus dua puluh lima ribu delapan ratus enam belas koma dua puluh enam rupiah) ;

Hal 9 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk para Penggugat dan para Tergugat datang menghadap kuasanya masing-masing seperti tersebut di depan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui proses mediasi sesuai Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008, dengan menunjuk : Ari Jiwantara, SH., MHum sebagai Hakim Mediator sesuai Penetapan Nomor : 689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 2010, akan tetapi ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, maka persidangan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat seperti tersebut di atas, yang atas pembacaan tersebut Penggugat menyatakan ada perbaikan gugatan khusus halaman 6 angka 10 dan 11 ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, para Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

## Jawaban Tergugat I

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali dalil-dalil yang kebenarannya Tergugat I akui dengan tegas ;
2. Bahwa benar pada tanggal 25 Februari 2008 antara Tergugat I dan Penggugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit Pinjaman Tetap nomor 001/BDI-PT/KR/2008 sebesar Rp. 3.300.000.000,- (Tiga milyar tiga ratus juta rupiah) ;
3. Bahwa benar atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I, Penggugat I memberikan jaminan 1 (satu) bidang tanah Hak Milik nomor 113/Cipete Selatan, Gambar Situasi nomor 7/1968 tanggal 15 Mei 1968 atas nama Penggugat II beserta bangunan yang berdiri diatasnya, dikenal sebagai Jalan Nusa Indah nomor 32 Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan seluas 1.094 M2 (seribu sembilan puluh empat meter persegi) ("Objek Jaminan") ;



4. Bahwa benar Tergugat I mengajukan permohonan lelang/penjualan di muka umum berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Pasal 2 jo. Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 pasal 6 atas Objek jaminan karena Penggugat I tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit Pinjaman Tetap yang pertanggal 10 Agustus 2009 berjumlah Rp. 3.705.325.816,26 (Tiga milyar tujuh ratus lima juta tiga ratus dua puluh lima ribu delapan ratus enam belas rupiah koma dua puluh enam sen) ;
5. Bahwa benar Tergugat II telah melaksanakan lelang pada tanggal 18 Juni 2010 atas obyek Jaminan dan dalam lelang tersebut ditetapkan Tergugat III sebagai pembeli dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah) sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang nomor 049/2010 tanggal 18 Juni 2010. Lelang tersebut merupakan Lelang Ulang Kedua atau Lelang yang Ketiga ;
6. Bahwa tidak benar dan patut ditolak dalil Penggugat pada butir 6 gugatannya yang menyatakan seolah-olah pelaksanaan lelang/penjualan di muka umum atas objek jaminan dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah) tersebut telah melanggar hukum karena pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan syarat dan prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
  - 1) Bahwa tidak benar harga pasaran (objek jaminan) baik tanah dan bangunan sebagai berikut :

Bahwa tidak benar Harga Tanah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) per meter dengan pertimbangan sebagai berikut :

    - Bahwa letak objek jaminan sebagian besar tidak berada dan tidak berhadapan langsung dengan jalan raya (Jalan Nusa Indah), dan untuk menuju/memasuki bangunan objek jaminan tersebut harus melalui gang (jalan sempit) dengan lebar +/- 2,5 meter sepanjang +/- 50 meter ;
    - Bentuk tanah objek jaminan tidak ideal berbentuk huruf L yakni lebar depan +/- 2,5 meter sepanjang +/- 50 meter dengan panjang kebelakang keseluruhan +/- 76 meter ;
    - Dan berdasarkan informasi Dinas Tata Kota objek jaminan ini terkena rencana pembangunan jalan ;

Hal 11 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tidak benar Harga Bangunan Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per meter dengan pertimbangan karena objek jaminan bukan bangunan baru dan terbuat dari bahan bangunan kualitas biasa ;

- 2) Bahwa Nilai Hak Tanggungan bukan merupakan nilai objek jaminan akan tetapi merupakan batasan/jumlah maksimal hak preferent yang akan diterima Tergugat I bilamana Penggugat melakukan Wanprestasi untuk menutupi/ membayar jumlah utang pokok, bunga, denda sampai hutang Penggugat dilunasi serta hutang Premi Asuransi, biaya Notaris, Biaya Pengacara/ Konsultan Hukum kepada Tergugat I ;
- 3) Bahwa Nilai Limit dalam pelaksanaan lelang tidak ditentukan oleh Panitia tetapi oleh Penjual (Tergugat I), sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 29 (1) ;
- 4) Bahwa untuk pelaksanaan Lelang Ulang dapat dilaksanakan dengan diikuti 1 (satu) peserta lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 4 (2), dan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II adalah lelang ulang kedua atau lelang yang ketiga kalinya ;
- 5) Bahwa Tergugat I pada bulan Desember 2009 telah menetapkan harga limit secara wajar dengan memperhatikan berbagai faktor antara lain NJOP, harga pasar dan faktor-faktor lain ;

Sedangkan NJOP yang dipakai oleh Tergugat I dalam penetapan limit adalah NJOP tahun 2009 hal ini sesuai dengan surat Tergugat II tentang penetapan hari dan tanggal lelang Nomor : S-1629/WKN.7/KNL.03/2009 tanggal 14 Desember 2009 ;

Bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah pada SPPT PBB tahun 2009 dari objek jaminan tersebut adalah sebesar Rp. 2.013.000,- (dua juta tiga belas ribu rupiah) per meter ;

#### Disclaimer

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



- 6) Penetapan Harga Limit oleh Tergugat I telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yakni antara lain NJOP, Harga Pasar dan Faktor-faktor lain (yang mempengaruhi harga) ;
7. Bahwa penentuan Harga Limit oleh Tergugat I dalam pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan I pada Peraturan Menteri Keuangan nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 29 (1) yang menyatakan pada setiap pelaksanaan lelang, Penjual wajib menetapkan harga limit berdasarkan penilaian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ketentuan pasal 29 (4) yang menyatakan bahwa penetapan harga limit terhadap barang-barang diperkirakan kurang dari Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah), bersifat umum., dan/atau tidak termasuk barang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), didasarkan pada penilaian yang dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan ;
8. Bahwa penentuan Harga Limit telah dilakukan sebagaimana mestinya yakni sebagai berikut :

**Lelang Pertama Tanggal 21 Januari 2010**

a) Penilaian Internal

Tanah	= 1.094 m2 x Rp 2.500.000,-	= Rp. 2.735.000.000,-
Bangunan	= 720 M2 x Rp 2.125.000,-	= Rp. 1.530.000.000,-
Jumlah (a)		= Rp. 4.265.000.000,-

b) Penilaian berdasarkan NJOP

Tanah	= 1.094 m2 x Rp 2.013.000,-	= Rp. 2.202.222.000,-
Bangunan	= 720 M2 x Rp 1.516.000,-	= Rp. 1.091.520.000,-
Jumlah (b)		= Rp. 3.293.742.000,-

Harga Limit adalah jumlah a + b dibagi 2 yakni sebagai berikut :

Rp. 4.265.000.000,- + Rp. 3.293.742.000,- = Rp. 7.558.742.000 : 2 = Rp 3.779.371.000,- dan dibulatkan menjadi Rp. 3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus juta rupiah)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan lelang ini dibatalkan karena peserta lelang kurang dari 2 (dua) peserta sesuai dengan bunyi Risalah lelang nomor Reg. 006/2010 tanggal 21 Januari 2010 ;

### Lelang Kedua Tanggal 5 Maret 2010

Bahwa berhubung pada pelaksanaan lelang pertama tanggal 21 Januari 2010 kurang peminat maka Harga Limit lelang kedua diturunkan menjadi sebesar Rp. 3.350.000.000,- (Tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah),

Bahwa dalam pelaksanaan lelang kedua ini ternyata tidak ada peminat/peserta lelang sehingga dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran hal ini sesuai dengan bunyi Risalah lelang Nomor : 017/2010 tanggal 5 Maret 2010.

### Lelang Ketiga Tanggal 18 Juni 2010

Bahwa karena objek jaminan pada waktu lelang kedua tanggal 5 Maret 2010 tidak ada yang mengajukan penawaran maka Harga Limit lelang ketiga diturunkan menjadi sebesar Rp. 2.995.000.000,- (Dua milyar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah).

Pada lelang ketiga ini objek jaminan terjual sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sesuai dengan bunyi Risalah lelang Nomor : 049/2010 tanggal 18 Juni 2010.

9. Bahwa penentuan Harga Limit lelang yang dilakukan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Menteri Keuangan nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 29 (1) ;
10. Bahwa berhubung nilai/harga dari objek jaminan tidak mencapai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), maka penentuan Harga Limit tidak perlu dilakukan oleh Penilai Independen, tetapi dilakukan oleh Penilai Internal sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Menteri Keuangan nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 29 (4);





11. Bahwa tidak benar dan patut ditolak dalil Penggugat pada butir 11 gugatannya yang menyatakan seolah-olah Risalah Lelang No. 049/2010 tanggal 18 Juni 2010 tidak sah dan cacat hukum dan harus dibatalkan karena Risalah Lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 53 sampai dengan Pasal 64 mengenai Risalah Lelang ;
12. Bahwa tidak benar dan patut ditolak dalil Penggugat pada butir 12 gugatannya yang menyatakan seolah-olah prosedur lelang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena Tergugat I telah melakukan prosedur pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 19 ;
13. Bahwa pelaksanaan lelang disamping telah diumumkan sesuai prosedur pengumuman lelang vide jawaban butir 12 diatas, Tergugat I juga telah memberitahukan kepada Penghuni objek jaminan yang akan dilelang melalui surat nomor : 11/179/BDI/KRDN/10 tertanggal 24 Mei 2010 ;
14. Bahwa mekanisme lelang yang dilakukan oleh Tergugat I atas objek jaminan adalah sah dan mengikat serta tidak ternyata ada suatu tindakan Tergugat I yang bersifat melawan hukum, oleh karena itu gugatan Penggugat adalah tanpa dasar dan patut ditolak ;
15. Bahwa benar kewajiban Penggugat per tanggal 10 Agustus 2009 berjumlah Rp. 3.705.325.816,26 (Tiga milyar tujuh ratus lima juta tiga ratus dua puluh lima ribu delapan ratus enam belas rupiah dua puluh enam sen) dan jika dikurangi pembayaran Rp. 169.000.000,- (Seratus enam puluh sembilan juta rupiah) maka sisa kewajiban Penggugat menjadi sebesar Rp. 3.536.325.816,26 (Tiga milyar lima ratus tiga puluh enam juta tiga ratus dua puluh lima ribu delapan ratus enam belas rupiah dua puluh enam sen). Dan jumlah kewajiban Penggugat ini akan bertambah terus karena perhitungan bunga dan denda sampai hutang dilunasi ;

Sedangkan hasil lelang tanggal 18 Juni 2010 yang diterima Tergugat I hanya sebesar Rp. 2.819.970.000,- (Dua milyar delapan ratus sembilan belas juta

Hal 15 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah), sehingga jumlah ini tidak mencukupi untuk menutupi jumlah kewajiban dari Penggugat.

16. Bahwa dengan demikian permohonan Putusan Provisi Penggugat patut ditolak karena tidak beralasan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara ini agar berkenan menolak seluruh gugatan para Penggugat baik dalam provisi maupun dalam pokok perkara.

## Jawaban Tergugat II

### DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bantahan Salah Alamat (Error in Persona).
  - Bahwa Tergugat II tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo sebab antara Tergugat II dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun.
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlakny harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara.
  - Kep. MARI. No.294 K/SO/1971 tanggal 07-07-1971, "mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum".
  - Bahwa Tergugat II hanya mempunyai hubungan hukum dengan Bank Dipo Internasional sebagai pihak yang memohon lelang (penjual).

Berdasarkan hal-hal di atas maka Tergugat II sepatutnya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara aquo.



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah berdasarkan permohonan lelang dari PT. Bank Dipo Internasional, melalui surat Nomor: 10/159/BDI/KRD/IV/10 tanggal 23 April 2010.
3. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Dipo Internasional telah dilengkapi dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka atas dasar alasan tersebut, sesuai Pasal 7 Vendureglement : "Juru Lelang (dhi. Tergugat II) tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya", yang berarti Tergugat II harus melaksanakan lelang tersebut.
4. Bahwa kewenangan Tergugat II untuk melelang adalah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 Pasal 6 Ayat 1 yang menyatakan bahwa KPKNL/Kantor Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan sepanjang persyaratan lelang sudah dipenuhi.
5. Bahwa dalam Risalah Lelang No.049/2010 Tanggal 18 Juni 2010 telah menyebutkan adanya 2 (dua) orang Peserta Lelang, dan juga telah menyebutkan cara bagaimana lelang tersebut telah diumumkan beserta syarat-syarat lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 Pasal 4 dan Pasal 54 huruf i dan j, oleh karena itu alasan gugatan dari Para Penggugat pada butir 6.4 dan butir 11 tidak benar dan tidak berdasar hukum.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 29 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 menjelaskan bahwa dalam setiap pelaksanaan lelang, penjual-lah (Tergugat I) yang wajib menetapkan Harga Limit, oleh karena itu dalam hal penetapan Harga Limit bukan menjadi wewenang Tergugat II.

Hal 17 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pernyataan Penggugat pada butir 6 yang menyebutkan bahwa pelaksanaan lelang tersebut dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) telah melanggar hukum adalah tidak beralasan, karena Penggugat II telah menjual barang tersebut sudah sesuai dengan harga limit yang telah ditetapkan oleh Pihak Tergugat I sesuai dengan surat No. 10/065/BDI/IV/10 tanggal 23 April 2010 Perihal : Harga limit dan uang jaminan lelang.
8. Bahwa berdasarkan ketentuan "Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan tugas dan Administrasi Pengadilan yang menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, maka pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga tidak bisa dibatalkan.
9. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1261K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 menyebutkan "Suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah eksekusi lelang, gugatan tersebut secara yuridis tidak dapat diterima".

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan :

### Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan patut diterima ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

### Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan bahwa Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I berwenang untuk melaksanakan pelelangan objek lelang perkara aquo sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa Risalah Lelang No. 049/2010 tanggal 18-6-2010 adalah sah dan berharga ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

## Jawaban Tergugat III

### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa lelang atas obyek hak tanggungan yang dilakukan pada tanggal 19 Juni 2010 adalah sah karena telah sesuai dengan prosedur lelang, sehingga terbit Risalah Lelang No.049/2010 tanggal 18 Juni 2010.
2. Bahwa sudah sepatutnya sebagai pemilik sebenarnya,Tergugat III berhak menguasai tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik no. 113/Cipete Selatan.
3. Bahwa sertifikat hak Milik no. 113/Cipete Selatan sudah selayaknya diberikan kepada Tergugat III, selaku pemilik yang sah.

### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali apa yang secara tegas diakui oleh Tergugat III.
2. Bahwa benar pada tanggal 18 Juni 2010 dilaksanakan lelang atas obyek jaminan yang menetapkan tergugat III sebagai pemenang lelang.
3. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat no. 14 gugatan yang menyatakan bahwa oleh karena lelang atas obyek hak tanggungan tidak sah maka Tergugat III adalah pembeli yang tidak sah dan batal.
4. Bahwa benar Tergugat III melalui pihak ke lain berusaha untuk mendapatkan kembali hak penguasaan tanah bangunan tersebut, mengingat tanah bangunan tersebut telah menjadi hak milik Tergugat III dan mengingat bahwa Tergugat III telah menyampaikan kepada Penggugat secara baik-baik untuk segera

Hal 19 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengosongkan tanah bangunan tersebut melalui surat tertanggal 20 Desember 2010 dan 7 Januari 2011.

5. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat dalam gugatannya no. 17, karena sudah sepatutnya sertifikat no. 113/Cipete Selatan menjadi hak mutlak Tergugat III.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadill perkara ini memberikan putusan.

## DALAM PROVISI

- Menolak pelarangan penguasaan tanah berikut bangunan milik Penggugat, Sertifikat Hak Milik No.113/Cipete Selatan - Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1968 No.7/1968 yang terletak di Jalan Nusa Indah No. 32, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan bahwa Risalah Lelang No.049/2010 tanggal 18 Juni 2010 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum.
4. Menyatakan lelang atas Sertifikat Hak Milik No.113/Cipete Selatan - Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1968 No.7/1968 atas nama Hidayati Robin yang terletak di Jalan Nusa Indah no. 2, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dengan luas tanah 11.094 m<sup>2</sup>, berikut bangunan di atasnya, yang dilaksanakan pada tanggal 18 Juni 2010 adalah sah.
5. Menyatakan bahwa Tergugat III (Andy Fendyarto) adalah pembeli yang sah atas Serifikat Hak Milik No. 113/Cipete Selatan - Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1968 No. 7/1968 atas

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Hidayati Robin yang terletak di Jalan Nusa Indah no. 12, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

6. Menolak Sita Jaminan atas Serifikat Hak Milik No. 113/Cipete Selatan - Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1968 No.7/1968 atas nama Hidayati Robin yang terletak di Jalan Nusa Indah no. 32 kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban para Tergugat tersebut, para Penggugat mengajukan Replik tanggal 7 April 2011, yang selengkapanya terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini, selanjutnya terhadap Replik Pengugat, para Tergugat mengajukan Duplik masing-masing tanggal 21 April 2011 dan 5 Mei 2011 yang selengkapanya terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di atas, para Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Foto copy Laporan Penilaian Aset Atas Tanah Bangunan Rumah Tinggal dan Sarana Pelengkap yang terletak di Jl. Nusa Indah No. 32 Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan (Objek Jamiman) oleh Appraisers Nana, Imadduddin dan Rekan tanggal 31 Maret 2011 (sesuai dengan asli) ;
2. Bukti P-2 : Foto copy Surat Keterangan Lurah Cipete Selatan No. 1195/1.711/3/V/2011 Tanggal 6 Mei 2011, (sesuai dengan asli) ;
3. Bukti P-3 : Foto copy Surat RT.14 RW.05 Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, tanggal 19 November 2010 (sesuai dengan asli) ;
4. Bukti P-4 : Foto copy Risalah Lelang No.049/2010 tanggal 18 Juni 2010 (Foto copy) ;

Hal 21 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti P-5 : Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan No. 1098/2008 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 18/2008 tanggal 25 Februari 2006 (foto copy) ;
6. Bukti P-6 : Foto copy Perjanjian Kredit Pinjaman Tetap No. 001/BDI-PT/KR/2008 Tanggal 25 Februari 2008 (sesuai dengan asli) ;
7. Bukti P-7 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 atas Objek Jaminan (sesuai dengan asli) ;
8. Bukti P-8 : Foto Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2011 atas Objek Jaminan (sesuai dengan asli) ;
9. Bukti P-9 : Foto copy Laporan Penilaian Aktiva Tetap oleh Appraisers PT. Kreasi Laksana Tanggal 23 September 2003 (sesuai dengan asli) ;
10. Bukti P-10 : Foto copy Rekening Koran No.0172000118 a.n Robin Lubron Periode Mei 2010 (sesuai dengan aslinya) ;
11. Bukti P-11 : Foto copy Rekening Koran No.0172000118 a.n Robin Lubron Periode Juni 2010 (sesuai dengan asli) ;
12. Bukti P-12 : Foto copy Rekening Koran No.0172000118 a.n Robin Lubron Periode Juli 2010 (sesuai dengan asli) ;
13. Bukti P-13 : Foto copy Rekening Koran No.0172000118 a.n Robin Lubron Periode Agustus 2010 (sesuai dengan Asli) ;
14. Bukti P-14 : Foto copy Rekening Koran No.172000118 a.n Robin Lubron Periode September 2010 (sesuai dengan asli) ;
15. Bukti P-15 : Foto copy Rekening Koran No.017000118 a.n Robin Lubron Periode Oktober 2010 (sesuai dengan asli) ;

#### 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

16. Bukti P-16 : Foto copy Surat Bank Dipo No. 10/179/BDI/KRD/V/10 tanggal 24 Mei 2010 (sesuai dengan asli) ;
17. Bukti P-17 : Foto copy Akta Jual Beli No. 775/Kebayoran Lama/1997 tanggal 23-12-1997 (sesuai dengan asli) ;
18. Bukti P-18 : Foto copy SK Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 14-06-2007 No. 05-114/IMB/2001 tanggal 14-06-2001 berikut Lampiran Tentang Izin Mendirikan Bangunan a.n Hidayati Robin (Foto copy) ;
19. Bukti P-19 : Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 113 a.n Hidayati Robin (Foto Copy) ;
20. Bukti P-20 : Foto copy Resume Pajak PBB Objek Jaminan (sesuai dengan asli) ;
21. Bukti P-21 : Foto copy Kumpulan Peraturan Lelang (sesuai dengan asli);
22. Bukti P-22 : Foto copy Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No.SE-23/PN/2000 tanggal 22 November 2000 (Foto copy) ;
23. Bukti P-23 : Foto copy Surat Kuasa Hukum Penggugat No. 033/XII/MSR/2010 tanggal 20 Desember 2010 dituijukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (sesuai dengan asli) ;

Bukti surat-surat tersebut bermaterai cukup, telah dileges dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti P-4, P-5, P-18, P-19 dan P-22 tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa di samping bukti surat-surat tersebut, para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang setelah bersumpah/berjanji menurut agamanya memberikan keterangan, masing-masing pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## 1. IMADOEDDIN :

Hal 23 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat karena para Penggugat adalah klien saksi ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai jasa Penilai yang berkantor di Asem Baris II, Tebet, Jakarta Selatan memiliki ijin dari Menteri Keuangan ;
- Bahwa para Penggugat 2 kali menjadi klien saksi yaitu pada tahun 2003 dan tahun 2011 ;
- Bahwa pada bulan Maret tahun 2011 saksi melakukan penilaian atas obyek tanah seluas 1.094 m2 berikut bangunan di atasnya seluas 720 m2 milik para Penggugat yang terletak di Jalan Nusa Indah No. 32, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ;
- Bahwa dalam melakukan penilaian ada 3 pendekatan yaitu Pendekatan pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan ;
- Bahwa dalam melakukan penilaian terhadap obyek tersebut di atas, saksi menggunakan pendekatan biaya untuk harga bangunan dan pendekatan pasar untuk harga tanah ;
- Bahwa pendekatan biaya adalah perhitungan untuk membuat bangunan baru yang sama dengan bangunan yang telah ada sehingga didapat jumlah biaya bangunan baru per meter persegi, kemudian dihitung penyusutan atas bangunan tersebut ;
- Bahwa nilai pasar bangunan tersebut sama dengan biaya baru dikurangi penyusutan ;
- Bahwa hasil penilaian atas harga pasar obyek tanah dan bangunan milik para Penggugat tersebut senilai Rp.7.137.000.000,- ;
- Bahwa hasil penilaian atas nilai likuidasi sebesar Rp.5.242.050.000,- ;
- Bahwa harga tanah dipengaruhi oleh letak tanah dan situasi lingkungan ;

## **2. ISHAQ WARSA NUGRAHA :**

- Bahwa saksi bekerja sebagai penilai bulat tahun 2009 ;
- Bahwa pada bulan Maret 2011 saksi telah melakukan penilaian atas obyek tanah seluas 1.094 m2 yang terletak di Jalan Nusa Indah II No.32, Kelurahan Cipete Selatan berikut bangunan di atasnya seluas 720 m2, milik para Penggugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dasar penilaian menggunakan pendekatan pasar untuk harga tanah dan pendekatan biaya untuk harga bangunan ;
- Bahwa hasil penilaian harga pasar untuk obyek tanah berikut bangunan milik para Penggugat adalah sebesar Rp.7.137.000.000,- ;
- Bahwa hasil penilaian atas nilai likuidasi obyek tanah dan bangunan adalah sebesar Rp.5.242.050.000,- ;
- Bahwa harga tanah dipengaruhi oleh letak tanah dan situasi lingkungan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya dan para Tergugat, mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut :

## Bukti Surat Tergugat I

1. Bukti T.I-1 : Foto copy Perjanjian Kredit Pinjaman Tetap Nomor 001/BDI-PT/KR/2008, tanggal 25 Februari 2008 (sesuai dengan asli) ;
2. Bukti T.I-2 : Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor No. 18/2008, tanggal 25 Februari 2008, Notaris Hardi Widjaja, SH, (sesuai dengan asli) ;
3. Bukti T.I-3 : Foto copy Pengumuman Lelang dari Koran Harian "Indo Pos" tanggal 6 Januari 2010 (sesuai dengan asli) ;
4. Bukti T.I-4 : Foto copy Risalah Lelang Nomor : Reg 006/2010 tanggal 21 Januari 2010 (Sesuai dengan asli) ;
5. Bukti T.I-5 : Foto copy Pengumuman Lelang dari Koran Harian "Indo Pos" tanggal 25 Februari 2010 (sesuai dengan asli) ;
6. Bukti T.I-6 : Foto copy Risalah Lelang Nomor : Reg. 017/2010 tanggal 5 Maret 2020 (sesuai dengan asli) ;
7. Bukti T.I-7 : Foto copy Pengumuman Lelang dari Koran Harian "Indo Pos" tanggal 3 Juni 2010 (sesuai dengan asli) ;

Hal 25 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T.I-8 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 atas Objek Jaminan (sesuai dengan asli) ;
9. Bukti T.I-9 : Foto Copy Risalah Lelang Nomor : Reg. 049/2010 tanggal 18 Juni 2010 (sesuai dengan asli) ;
10. Bukti T.I-10 : Foto copy SPPT Pajak Bumi Bangunan (PBB) Tahun 2009 dan 2010 (sesuai dengan asli) ;
11. Bukti T.I-11 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 113/Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan (Foto copy) ;
12. Bukti T.I-12 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1098/2008, (Foto copy) ;
13. Bukti T.I-13 : Foto copy Rencana Kota (Advice Planing), dari Sertifikat Hak Milik No. 113 (foto copy) ;
14. Bukti T.I-14 : Foto copy 3 (tiga) lembar foto lokasi dan gang masuk tanah jaminan SHM No. 113 (foto copy) ;

Bukti surat-surat tersebut bermaterai cukup, telah dileges dan disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti TI-10, TI-11, TI-12 dan TI-13 tidak ada aslinya ;

## Bukti Surat Tergugat II

1. Bukti T.II-1 : Foto copy Risalah Lelang Nomor Reg 006/2010 tanggal 21 Januari 2010 (sesuai dengan asli) ;
2. Bukti T.II-2 : Foto copy Risalah Lelang Nomor 0 17/2010 tanggal 05 Maret 2010 (sesuai dengan asli) ;
3. Bukti T.II-3 : Foto copy Risalah Lelang Nomor 049/2010 tanggal 18 Juni 2010 (sesuai dengan asli) ;

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T.II-4 : Foto copy Surat PT. Bank DIPO Internasional Nomor :10/159/BDI/KRD/IV/10 tanggal 23 April 2010 (sesuai dengan asli) ;
5. Bukti T.II-5 : Foto copy Surat Tergugat II Nomor S.490/WKN.07KNL.03/2010 tanggal 04 Mei 2010, Hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang (sesuai dengan asli) ;
6. Bukti T.II-6 : Foto copy Surat Tugas dari Tergugat II Nomor ST.4239/WKN.07/KNL03/2010 tanggal 14 Juni 2010 (sesuai dengan asli) ;
7. Bukti T.II-7 : Foto copy Surat PT. Bank DIPO Internasional Nomor 10/065/BDI/KRD/IV/10 tanggal 23 April 2010 (sesuai dengan asli) ;
8. Bukti T.II-8 : Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan Nomor:03/SKPT/2010 tanggal 05 Januari 2010 (sesuai dengan asli) ;
9. Bukti T.II-9 : Foto copy Surat PT. Bank DIPO Internasional Nomor : 10/029/BDI/KRD/I/10 tanggal 18 Januari 2010 (sesuai dengan asli) ;
10. Bukti T.II-10: Foto copy Surat PT. Bank DIPO Internasional Nomor : 10/083/BDI/KRD/III/10 tanggal 01 Maret 2010 (sesuai dengan asli) ;
11. Bukti T.II-11: Foto copy Surat PT. Bank DIPO Internasional Nomor : 10/179? BDI/KRD/V/10 tanggal 20 Mei 2010 (sesuai dengan asli) ;
12. Bukti T.II-12: Foto copy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ketiga PT. Bank DIPO Internasional melalui selebaran tanggal 18 Mei 2010 ;
13. Bukti T.II-13: Foto copy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PNM,07/2006 Tentang Petunjuk.Pelaksana Lelang (Foto copy) ;

Hal 27 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti surat-surat tersebut bermaterai cukup, telah dileges dan disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti TII-13 tidak ada aslinya ;

## Bukti Surat Tergugat III

1. Bukti T.III-1 : Foto Copy Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 09.5306.260570.0181 atas Nama Andy Fendyarto (foto copy) ;
2. Bukti T.III-2 : Foto copy Risalah Lelang Nomor 049/2010 tanggal 18 Juni 20 10 dengan Pejabat Lelang Iraningsih, SH (foto copy) ;
3. Bukti T.III-3 : Foto copy Kwitansi Nomor KW-163/049/2010 mengenai Risalah Lelang Nomor 049/2010 tanggal 18 Juli 2010 sebesar Rp. 3.030.000.000- (tiga Milyar tiga puluh juta rupiah) (Foto copy) ;

Bukti surat-surat tersebut bermaterai cukup, telah dileges dan tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan para Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan para Tergugat masing-masing menyerahkan kesimpulan tanggal 26 Juli 2011 dan 1 Agustus 2011 serta menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang dicatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap termuat dan turut dipertimbangkan serta merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

**Dalam Eksepsi**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat II dan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

## Eksepsi Tergugat II :

- Bahwa Gugatan Penggugat salah alamat tidak seharusnya Tergugat II menjadi pihak dalam perkara ini karena antara para Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan hukum. Tergugat II hanya mempunyai hubungan hukum dengan Bank Dipo Internasional sebagai Pemohon lelang ;

## Eksepsi Tergugat III

- Bahwa lelang atas obyek hak tanggungan yang dilakukan pada tanggal 18 Juni 2010 adalah sah karena sesuai dengan prosedur lelang sehingga sudah sepatutnya Tergugat III sebagai pemilik berhak menguasai tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 113/Cipete Selatan dan berhak atas Sertifikat Hak Milik No. 113/Cipete Selatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dan III tersebut bukan mengenai kompetensi maka diputus bersama dengan pokok perkara dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II menyatakan gugatan para Penggugat salah alamat karena Tergugat II hanya mempunyai hubungan hokum dengan PT Bank Dipo Internasional (Tergugat I) dan tidak mempunyai hubungan hokum dengan para Penggugat ;

Menimbang, bahwa apabila dicermati gugatan para Penggugat, menurut pendapat Majelis Hakim, antara para Penggugat dengan Tergugat II mempunyai hubungan hukum yang tidak langsung karena Tergugat II yang melaksanakan lelang atas obyek sengketa yang dimohonkan lelang oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan para Penggugat tidak salah alamat, sehingga eksepsi Tergugat II tidak beralasan dan haruslah ditolak ;

Hal 29 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan lelang atas obyek hak tanggungan yang dilakukan pada tanggal 18 Juni 2010 adalah sah karena sesuai dengan prosedur lelang sehingga Tergugat III sebagai pemilik berhak menguasai tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 113/Cipete Selatan dan berhak atas Sertifikat Hak Milik No. 113/Cipete Selatan ;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim eksepsi Tergugat III ini sudah menyangkut pokok perkara yang akan dipertimbangkan dalam mempertimbangkan pokok perkara sehingga haruslah ditolak karena tidak beralasan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi para Tergugat II dan III haruslah ditolak seluruhnya ;

### Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan permohonan provisi yang pada pokoknya agar Tergugat III dilarang menguasai tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Nusa Indah No. 32, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik No. 113/Cipete Selatan, gambar Situasi tanggal 15 Mei 1968 No. 7/1968;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara ;

Menimbang, bahwa putusan provisi dijatuhkan atas permohonan Penggugat agar dilakukan tindakan sementara yang tidak mengenai pokok perkara, yang perlu dilakukan sebelum memutus pokok perkara ;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan para Penggugat dalam perkara ini adalah tidak sahnya lelang atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Nusa Indah No. 32, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik No. 113/Cipete Selatan, gambar Situasi tanggal 15 Mei 1968 No. 7/1968



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tuntutan provisi dari para Penggugat adalah melanggar Tergugat III menguasai tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Nusa Indah No. 32, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik No. 113/Cipete Selatan, gambar Situasi tanggal 15 Mei 1968 No. 7/1968 yang adalah obyek lelang sehingga menurut pendapat Majelis Hakim permohonan provisi tersebut telah menyangkut pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka permohonan provisi dari para Penggugat haruslah ditolak karena tidak beralasan menurut hukum ;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah pelaksanaan lelang atas obyek lelang melanggar hukum karena tidak sesuai dengan keadilan, kepatutan dan hukum, yang dalam hal ini dibantah oleh para Tergugat maka wajiblah bagi para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh para Pengugat telah diajukan pembuktian berupa bukti P-1 sampai dengan P-23 yang telah disesuaikan dengan aslinya, dileges dan bermeterai cukup, kecuali bukti P-4, P-5, P-18, P-19 dan P-22 tidak ada aslinya serta 2 (dua) orang saksi yang nama dan keterangannya telah disebutkan di atas ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I menyatakan telah mengajukan permohonan lelang di muka umum berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan karena Penggugat I tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit dan pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan syarat dan prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dalam hal ini dibantah oleh para Penggugat, maka wajiblah bagi Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh Tergugat I telah diajukan pembuktian berupa bukti TI-1 sampai dengan TI-13 yang bermaterai cukup, telah dileges dan disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti TI-10, TI-11, TI-12 dan TI-13 tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II menyatakan penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I, telah sesuai dengan Hal 31 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dalam hal ini dibantah oleh para Penggugat, maka wajiblah bagi Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh Tergugat II telah diajukan pembuktian berupa bukti TII-1 sampai dengan TII-13 yang bermaterai cukup, telah dileges dan disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti TII-13 tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat III menyatakan sebagai pembeli lelang berhak menguasai obyek lelang dan Sertifikat Hak Milik No.113/Cipete Selatan atas tanah tersebut, yang dalam hal ini dibantah oleh para Penggugat, maka wajiblah bagi Tergugat III untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh Tergugat III telah diajukan pembuktian berupa bukti TIII-1 sampai dengan TIII-3 yang bermaterai cukup, telah dileges dan disesuaikan dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa atas dasar bukti surat-surat dan saksi-saksi baik yang diajukan oleh para Penggugat maupun para Tergugat I, II dan III tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam petitum angka dua Penggugat mohon agar para Tergugat I, II dan III dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum ;

Menimbang, bahwa perbuatan melanggar hukum yang dimaksud para Penggugat telah dilakukan oleh para Tergugat I, II dan III adalah penjualan dimuka umum atau lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I dan penentuan Tergugat III sebagai pemenang lelang telah dilakukan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Lelang, Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan serta bertentangan dengan kepatutan dan keadilan ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah obyek jaminan atau obyek lelang yaitu tanah beserta bangunan di atasnya, Sertifikat Hak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No. 113/Cipete Selatan, Gambar Situasi No. 7/1968 tanggal 15 Mei 1968 seluas 1.094 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Nusa Indah No. 32, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa apabila dicermati gugatan para Penggugat, yang menjadi alasan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan para Tergugat adalah penentuan harga limit yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Lelang, Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan ;

Menimbang, bahwa mengenai harga limit diatur dalam Pasal 29 sampai dengan Pasal 33 Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

Menimbang, bahwa penetapan harga limit menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang (Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006) ;

Menimbang, bahwa penetapan harga limit terhadap barang-barang nilainya yang diperkirakan kurang dari Rp.5.000.000.000,00, bersifat umum, dan atau tidak termasuk barang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh Penilai Internal sesuai peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan antara lain :

- a nilai pasar ;
- b nilai jual obyek pajak dari pajak bumi dan bangunan (NJOP PBB), dalam hal barang yang akan dilelang berupa tanah dan atau bangunan ;
- c nilai/harga yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang ;
- d risiko penjualan melalui lelang seperti bea lelang, penyusutan, penguasaan, cara pembayaran (Pasal 29 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006) ;

Hal 33 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-1 sampai dengan TII-13 ternyata telah dilakukan pelelangan terhadap obyek lelang tersebut di atas dan Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang lelang ;

Menimbang, bahwa mengenai dalil para Penggugat yang menyatakan harga limit harus ditentukan oleh Panitia sesuai Surat Edaran (SE) Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. 23/PN/2000, menurut pendapat Majelis Hakim harga limit tidak harus ditetapkan oleh Panitia karena Pasal 2 huruf f Surat Edaran tersebut menyebutkan “sedapat mungkin” ;

Menimbang, bahwa di samping itu pula tentang harga limit telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 yang mensyaratkan harga limit ditetapkan oleh penilai internal untuk barang-barang yang diperkirakan kurang dari Rp. 5.000.000.000,- ;

Menimbang, bahwa oleh karena harga perkiraan obyek lelang kurang dari Rp. 5.000.000.000,-, maka penetapan harga limit oleh Penjual dalam hal ini Tergugat I adalah beralasan menurut hukum ;

Menimbang, bahwa demikian pula mengenai dalil para Penggugat tentang penyebutan hanya satu peserta lelang dalam risalah lelang adalah tidak beralasan karena berdasarkan bukti TII-3 dalam risalah lelang tanggal 18 Juni 2010 ada dua peserta lelang dan berdasarkan Pasal 4 (ayat 2) Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 lelang boleh diikuti oleh satu peserta ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI-9 Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas tanah obyek lelang Rp.2.013.000/M<sup>2</sup> untuk tahun pajak 2009

Menimbang, bahwa oleh karena lelang atas obyek lelang dilakukan pada tanggal 18 Juni 2010, maka NJOP yang dipakai sebagai bahan pertimbangan untuk penetapan harga limit adalah NJOP tahun 2009 tersebut di atas yaitu Rp. 2.013.000/M<sup>2</sup>, sehingga NJOP sebagai dasar pengenaan PBB sebesar Rp.2.949.032.000,- ;

Menimbang, bahwa dengan demikian pada penetapan harga limit sebesar Rp.3.800.000.000,- pada pengumuman lelang tanggal 6 Januari 2010 (bukti TI-3),



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.3.350.000.000,- pada pengumuman lelang Ulang tanggal 25 Februari 2010 (bukti TI-5) dan Rp.2.995.000.000,- pada pengumuman lelang Ulang Kedua tanggal 3 Juni 2010 (TI-7) menurut pendapat Majelis Hakim telah memperhatikan NJOP sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah mempelajari dengan seksama Risalah Lelang No. 049/2010 tanggal 18 Juni 2010 (bukti TII-3) yang ternyata Risalah Lelang tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 jo Pasal 37 Peraturan Lelang (Verdu Reglement) 1908 No. 189 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka ternyata penjualan dimuka umum atau lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I dan penentuan Tergugat III sebagai pemenang lelang atas obyek lelang, telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Lelang, Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan dan Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara serta tidak bertentangan dengan kepatutan dan keadilan ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P-4 berupa Kutipan Risalah Lelang No. 049/2010 tanggal 18 Juni 2010 yang diajukan oleh para Penggugat, oleh karena merupakan kutipan maka tidak memuat secara lengkap sebagaimana halnya Risalah Lelang No. 049/2010 tanggal 18 Juni 2010 (bukti TII-3) ;

Menimbang, bahwa demikian pula tentang bukti P-1 berupa Penilaian Asset yang dilakukan oleh saksi-saksi yang diajukan oleh para Penggugat, menurut pendapat Majelis Hakim perbedaan harga jual obyek lelang dengan bukti P-1 tidak mengakibatkan lelang tersebut menjadi batal karena pelelangan tersebut seperti telah dipertimbangkan di atas telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Lelang, Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan dan Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara serta tidak bertentangan dengan kepatutan dan keadilan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum sehingga petitum angka 2 tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak ;

Hal 35 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka dua yang adalah petitum pokok dari gugatan Penggugat ditolak, maka petitum-petitim lainnya yang berhubungan dengan petitum pokok tersebut yaitu petitum angka 3, 4, 5 dan 7 haruslah ditolak pula ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok dalam perkara ini ditolak dan tidak ada sita jaminan dalam perkara ini, maka petitum 6 haruslah ditolak pula karena tidak beralasan menurut hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat ditolak seluruhnya dan para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa tentang bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat dan para Tergugat I, II dan III yang dipertimbangkan yang ada kaitannya, yang tidak ada kaitannya tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan khususnya Peraturan Lelang (Verdu Reglement) 1908 No. 189, Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 dan Surat Edaran (SE) Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. 23/PN/2000 ;

## **M E N G A D I L I**

### **Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III seluruhnya ;

### **Dalam Provisi :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak tuntutan provisi para Penggugat

## Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.751.000,-  
(tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari **SELASA** tanggal **6 SEPTEMBER 2011** oleh **ALBERTINA, SH.,MH** sebagai Hakim Ketua, **SUKO HARSONO, SH.MH** dan **MUHAMMAD RAZZAD, SH.MH** sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **13 SEPTEMBER 2011** oleh Hakim Ketua beserta Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Hj. WIDIJARTI, SH.** Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**SUKO HARSONO, SH.MH.**

**ALBERTINA, SH.MH.**

**MUHAMMAD RAZZAD, SH.MH.**

Panitera Pengganti,

Hal 37 dari 37 hal. Putusan No.689/Pdt.G/2010/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)



**Hj. WIDIJARTI, SH.**

Biaya – biaya :

- Meterai ..... Rp. 6.000,-
- Redaksi .....Rp. 5.000,-
- Pendaftaran .....Rp. 30.000,-
- ATK ..... Rp. 50.000,-
- Panggilan ..... Rp. 660.000,- +
- Jumlah ..... Rp. 751.000,-

**Panitera Pengganti**

**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)