



P U T U S A N

Nomor : 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama dengan Hakim Majelis, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

RUSLAN dan JAP TJHIN CHIE (suami-istri), pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jalan H. Selong, RT. 013/RW. 001 Duri Kosambi, Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Syamsuri, S.H., dan Tarmizi, S.H., para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Syamsuri, S.H. & Partners, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Nopember 2022;
untuk selanjutnya disebut **PENGUGAT;**

M E L A W A N :

- 1. PRESIDEN DIREKTUR PT. BANK OCBC NISP Tbk**, berkedudukan di OCBC NISP Tower, Jalan Prof. Dr. Satrio No. 25, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT I;**
- 2. BAMBANG SUTRISNO**, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jalan Janur Elok VIII Q.14/12A, Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara; untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT II;**
- 3. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL I)**, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 11, Jakarta Pusat; untuk selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT I;**
- 4. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA BARAT**, beralamat di Jalan Kembangan Utama, Komplek Perumahan Permata Buana, Kembangan, Jakarta Barat; untuk selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Hal. 1 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 5 Desember 2022 No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt. tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis yang mengadili perkara ini tertanggal 5 Desember 2022 No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt. tentang penetapan hari sidang;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar para pihak berperkara dan saksi-saksi di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 November 2022, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat di bawah register perkara No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt., tanggal 5 Desember 2022, telah mengajukan gugatan dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa berawal dari tahun 2007, menurut Penggugat sudah menjadi Nasabah tetap pada Bank Tergugat I dan setiap tahun diperpanjang sampai tahun 2020, dan selama ini pembayaran Penggugat cukup baik dan lancar;
2. Bahwa pada tanggal 12 Desember 2018, Penggugat mendapat Surat Persetujuan Perpanjangan Fasilitas Kredit No. 081/OL/COCI-CITRA/NAT/XII/2018 tentang Perpanjangan Fasilitas EMB KRK senilai plafond Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta Rupiah) dari Bank Tergugat I;
3. Bahwa tanggal 27 Desember 2018 dibuat dan ditandatangani Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 1714/COMM/EB/PPP/XII/2018 oleh para pihak. Pihak Bank atau Tergugat I diwakili oleh Selvy dan Erno Basuki, Pihak Debitur atau Penggugat oleh Ruslan dan Jap Tjhin Chie. Berikut syarat-syarat dan ketentuan yang telah disepakati kedua belah pihak antara lain plafond pinjaman senilai Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta Rupiah) jangka waktu satu tahun terhitung sejak tanggal 09/01/2019 sampai dengan tanggal 09/01/2020 dan Penggugat menawarkan agunan SHM No. 7705 seluas 99 M2 atas nama Tjhin Chie atau Jap Tjhin Chie yang terletak di Komplek Perum Kosambi Baru Blok F Ext 9 Persil No. 11, Kel. Duri Kosambi, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat;

Hal. 2 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa selama melaksanakan perjanjian pinjaman Penggugat selalu beritikad baik membayar dan menyetor bunga setiap bulan sebesar Rp. 10.825.000,- (sepuluh juta delapan ratus dua puluh lima ribu Rupiah) pada Bank Tergugat I, sesuai surat Pengugat tanggal 3 Februari 2021 menyatakan selama lebih kurang 13 tahun (2007 s/d Maret 2020) Penggugat membayar bunga kepada Bank Tergugat I mencapai Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta Rupiah);
5. Bahwa Penggugat mengakui sejak Covid-19 dan PPKM diberlakukan pemerintah, keadaan ekonomi Penggugat menjadi tidak stabil dan macet, sekalipun ada kebijakan Bapak Presiden dan pemerintah untuk menunda atau *me-reschedule* ulang tentang pinjaman perbankan. Penggugat tetap berusaha beritikad baik mencari solusi untuk pembayaran dan pelunasan kepada Bank Tergugat I;
6. Bahwa Penggugat selalu beritikad baik untuk melakukan upaya pembayaran dan pelunasan dengan segala permohonan, namun Tergugat I tetap tidak peduli dan Tergugat I menyampaikan surat pemberitahuan lelang tertanggal 21 Januari 2021 untuk pelaksanaan lelang tanggal 19 Februari 2021, dan Surat No. 0135B/ARM.EMB.WF/LL/VII/20221 tertanggal 6 Juli 2021 untuk lelang hari Rabu tanggal 4 Agustus 2021. Penggugat tetap mengajukan permohonan penundaan sesuai dengan surat Pengugat kepada Tergugat I untuk membayar sampai dengan bulan November akhir dikarenakan ada yang mau membeli tanah milik Penggugat;
7. Bahwa Penggugat kaget setelah mengetahui adanya dugaan rekayasa Kutipan Risalah Lelang tanggal 23 November 2021 No. 537/25/2021 yang diberikan Kepala Kantor KPKNL Jakarta I (Turut Tergugat). Pelaksanaan lelang tanggal 23 November 2021 jelas-jelas cacat hukum dan berakibat batal demi hukum karena bertentangan dengan hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 31, Pasal 32, Pasal 36, Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.02/2010 jo. Permenkeu No. 106/PMK.06/2013 karena Penggugat sebagai Debitur tidak diberitahu dan tidak ada pengumuman sebagaimana syarat juklak lelang. Oleh sebab itu, Kutipan Risalah Lelang No. 537/25/2021 tanggal 13 Januari 2022 adalah cacat hukum dan kepada Majelis Hakim harus dibatalkan demi hukum karena telah merugikan Penggugat atau setidaknya jual beli lelang haruslah dianggap tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

Hal. 3 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

8. Bahwa Penggugat perlu penjelasan dari Tergugat I dan Tergugat II sesuai catatan keuangan pada rekening Penggugat yang dikeluarkan Tergugat I, yang isinya sebagai berikut :

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Saldo Akhir | Rp. 393.302.900,- |
| Hasil Lelang | <u>Rp. 740.000.000,-</u> + |
| | Rp.1.133.302.900,- |
| Nilai Tunggalan | <u>Rp.1.035.843.002,-</u> - |
| Sisa | Rp. 98.000.002,- |

Nilai jual agunan/jaminan per tanggal 5 Januari 2018 adalah Rp. 1.242.909.000,- namun mengapa oleh Tergugat I dikatakan bahwa Penggugat masih mempunyai sisa pinjaman hutang;

9. Bahwa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan jual beli lelang oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat II secara sepihak dan oleh karena objek lelang masih dikuasai/ditempati Penggugat walaupun dibalik nama Tergugat II dan melarang Tergugat II untuk melakukan tindakan pengosongan sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan memberikan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang No. 537/25/2021 tanggal 23 November 2021 cacat hukum dan melanggar juklak Permenkeu No. 93/PMK.02/2010 dan No. 106/PMK.06/2013 dan batal demi hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tunduk pada putusan ini;
5. Melarang pengosongan oleh Tergugat II atas SHM No. 7705 yang dikuasai oleh Penggugat sampai dengan adanya putusan hukum pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul;

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

Hal. 4 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas, untuk Tergugat I telah hadir Kuasa Hukumnya yang bernama Sara Maria Priscilia dkk yang kesemuanya merupakan karyawan PT. Bank OCBC NISP Tbk., berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 30 Oktober 2022, untuk Tergugat II hadir ia sendiri, untuk Turut Tergugat I hadir Kuasa Hukumnya yang bernama Fia Malika Sabrina, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Januari 2023, dan untuk Turut Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya yang bernama Maiyarni, SH., SST., dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Desember 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 jo. Pasal 130 HIR/154 RBg tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Esthar Oktavi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagai Mediator, akan tetapi berdasarkan laporan Mediator No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt. tertanggal 21 Maret 2023, upaya perdamaian tidak berhasil, dan Majelis Hakim telah pula berupaya untuk mendamaikan para pihak dalam persidangan, akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan oleh Kuasa Hukum Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah gugatan Penggugat dibacakan, pihak Penggugat menyatakan bahwa ia akan mengajukan perbaikan gugatan sebagai surat perbaikan tertanggal 12 April 2023, dengan perubahan sebagai berikut :

1. Pada poin 9 halaman 3 tertulis "tanggal 5 Januari 2021", diperbaiki menjadi **"tanggal 5 Januari 2018"**;
2. Bahwa pada point 9 halaman 3 tertulis "bahwa Penggugat masih mempunyai sisa pinjaman uang", seharusnya ditambahkan menjadi **"Penggugat masih mempunyai sisa pinjaman hutang, seharusnya sudah lunas dan mengembalikan kelebihan uang kepada Penggugat atau Penggugat bersedia mengembalikan uang Tergugat II"**;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 26 April 2023, yang berisi uraian sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur Libel).

1. Bahwa Penggugat dalam positanya tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan secara jelas, lengkap, dan

Hal. 5 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cermat sesuai dengan asas *process doelmatigheid* atau kepentingan beracara.

2. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 514) menjelaskan yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap, lebih lanjut M. Yahya Harahap menjelaskan salah satu bentuk dari eksepsi gugatan kabur adalah tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan.
3. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 8 dan petitum angka 3 perkara *a quo* telah mengemukakan sebagai berikut :

3.1. *"Bahwa Para Penggugat kaget setelah mengetahui adanya Dugaan Rekayasa Kutipan Risalah Lelang tanggal 23 November 2021 No. 537/25/2021 yang diberikan Kepala Kantor KPKNL Jakarta I (Turut Tergugat I). Pelaksanaan Lelang tanggal 23 November 2021 jelas-jelas cacat hukum dan berakibat batal demi hukum karena bertentangan dengan hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 31, Pasal 32, Pasal 36, dan Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.02/2010 jo. Permenkeu No. 106/PMK.06/2013 karena Penggugat sebagai Debitur tidak diberitahu dan tidak ada pengumuman sebagaimana syarat juklak lelang...."*

3.2. *"Menyatakan Kutipan Risalah lelang No. 537/25/2021 tanggal 23 November 2021 cacat hukum dan melanggar juklak Permeneku No. 93/PMK.02/2010 dan No. 106/PMK.06/2013 dan batal demi hukum";*

Bahwa Penggugat tidak cermat didalam menentukan dasar hukum di dalam gugatan perkara *a quo*. Bahwa walaupun sudah dijelaskan dasar hukum yang mendasari gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penggugat, namun dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 ("**PMK No. 93/ PMK.06/2010 jo. PMK 106/PMK.06/2013**") sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa kemudian Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 yang kemudian juga dicabut dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 ("**PMK No. 213/PMK.06/2020**") tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sesuai dengan Pasal 112 PMK No. 213/PMK.06/2020 yang masih berlaku sampai dengan saat ini.

Hal. 6 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

Bahwa Prof. Dr. Jimly Asshiddique dalam bukunya yang berjudul Perihal Undang-Undang (hal. 224) menyatakan sebagai berikut :

"Undang-Undang/Peraturan Perundang-Undangan atau ketentuan yang telah dicabut tersebut, dengan sendirinya tidak lagi mempunyai kekuatan hukum mengikat, meskipun undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang mencabutnya itu sendiri di kemudian hari dicabut juga."

Berdasarkan pendapat Prof. Dr. Jimly Asshiddique **maka PMK No. 93/PMK.06/2010 jo. PMK 106/PMK.06/2013 sudah tidak lagi mempunyai kekuatan hukum mengikat.**

Bahwa selain itu, **Penggugat keliru dalam menentukan dasar hukum gugatan** dengan mengacu kepada Pasal 31, Pasal 32, Pasal 36, dan Pasal 54 PMK No. 93/ PMK.06/2010 jo. PMK 106/PMK.06/2013. Bahwa pasal-pasal tersebut tidak mengatur mengenai pemberitahuan dan pengumuman lelang seperti yang didalilkan oleh Pengugat. Bahwa Pasal 31 dan Pasal 32 mengatur terkait dengan Uang Jaminan Penawaran Lelang, Pasal 36 mengatur mengenai nilai limit lelang, dan Pasal 54 mengatur mengenai penawaran lelang.

4. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 1, angka 2, dan angka 3 perkara *a quo* telah mengemukakan sebagai berikut :

4.1. *"Bahwa berawal dari tahun 2007, menurut Penggugat sudah menjadi Nasabah tetap pada Bank Tergugat I dan setiap tahun diperpanjang sampai tahun 2020, dan selama ini pembayaran Penggugat cukup baik dan lancar"*

4.2. *"Bahwa Pada tanggal 12 Desember 2018, Penggugat mendapat Surat Persetujuan Perpanjangan Fasilitas Kredit No. 081/OL/COCI-CITRA/NAT/XII/2018 tentang perpanjangan Fasilitas EMB KRK senilai plafond Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta Rupiah) dari Bank Tergugat I";*

4.3. *"Bahwa tanggal 27 Desember 2018 dibuat dan ditandatangani Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 1714/COMM/EB/PPP/XII/2018 oleh para pihak. Pihak Bank atau Tergugat I diwakili oleh Selvy dan Erno Basuki, Pihak Debitur atau Penggugat oleh Ruslan dan Jap Tjhin Chie. Berikut syarat-syarat dan ketentuan yang telah disepakati kedua belah pihak antara lain plafond pinjaman senilai Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta Rupiah) jangka waktu satu tahun terhitung sejak tanggal 09/01/2019 sampai dengan tanggal 09/01/2020 dan Penggugat menawarkan agunan SHM No. 7705 seluas 99M2 atas nama Tjhin Chie atau Jap Tjhin Chie yang terletak di Komplek Perum*

Hal. 7 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

Kosambi Baru Blok F Ext 9 Persil No. 11, Kel. Duri Kosambi, Kec.
Cengkareng, Jakarta Barat”;

5. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan fakta secara jelas, lengkap, dan cermat hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I sehingga menimbulkan kerancuan. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hutang piutang atas permohonan dari Penggugat atau Bapak Ruslan selaku Debitor dan Tergugat I telah setuju untuk memberikan Fasilitas Pinjaman Rekening Koran dengan plafond sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta Rupiah) kepada Debitor, sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 06 tertanggal 09 Januari 2015 *juncto* Syarat-Syarat Dan Ketentuan-Ketentuan Umum Sehubungan Dengan Fasilitas Perbankan PT Bank OCBC NISP, Tbk (**Akta Perjanjian Pinjaman No. 06 Tahun 2015**), yang mana dalam melakukan tindakan hukum tersebut Bapak Ruslan telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yaitu Jap Tjhin Chie yang juga merupakan Penggugat dalam perkara *a quo*.
6. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 190 No. 492 K/Sip/1970 menyatakan *“tuntutan tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut”*;
7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, TERBUKTI bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* tidak jelas, tidak lengkap, dan tidak cermat (**obscuur libel**). Bahwa oleh karena gugatan Penggugat termasuk dalam gugatan kabur dan tidak jelas dasar hukum dan permasalahan hukumnya maka sudah sepatutnya gugatan perkara *a quo* untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa untuk menghindari pengulangan, maka Tergugat I mohon agar seluruh dalil yang dikemukakan Dalam Eksepsi di atas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dali yang dikemukakan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 2, angka 3, dan angka 4 perkara *a quo* telah mengemukakan sebagai berikut :
 - 3.1.** *“Bahwa Pada tanggal 12 Desember 2018, Penggugat mendapat Surat Persetujuan Perpanjangan Fasilitas Kredit No : 081/OL/COCI-CITRA/NAT/XII/2018 tentang perpanjangan Fasilitas EMB KRK senilai*

Hal. 8 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

plafond Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta Rupiah) dari Bank Tergugat I”;

3.2. “Bahwa tanggal 27 Desember 2018 dibuat dan ditandatangani Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No :1714/COMM/EB/PPP/XII/2018 oleh para pihak. Pihak Bank atau Tergugat I diwakili oleh Selvy dan Erno Basuki, Pihak Debitur atau Penggugat oleh Ruslan dan Jap Tjhin Chie. Berikut syarat-syarat dan ketentuan yang telah disepakati kedua belah pihak antara lain plafond pinjaman senilai Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta Rupiah) jangka waktu satu tahun terhitung sejak tanggal 09/01/2019 sampai dengan tanggal 09/01/2020 dan Penggugat menawarkan Agunan SHM No. 7705 seluas 99M2 atas nama Tjhin Chie atau Jap Tjhin Chie yang terletak di Komplek Perum Kosambi Baru Blok F Ext 9 Persil No. 11, Kel. Duri Kosambi, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat”

3.3. “waktu satu tahun terhitung sejak tanggal 09/01/2019 sampai dengan tanggal 09/01/2020 dan Penggugat menawarkan Agunan SHM No. 7705 seluas 99 m2 atas nama Tjhin Chie atau Jap Tjhin Chie yang terletak di Komplek Perum Kosambi Baru Blok F Ext 9 persil No.11, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;”

Bahwa berdasarkan posita tersebut Penggugat mengakui telah memperoleh Fasilitas Kredit Rekening Koran (“**Fasilitas EMB KRK**”) dari Tergugat I yang telah dituangkan di dalam Akta Perjanjian Pinjaman No. 06 Tahun 2015 dan telah memberikan jaminan atau agunan berupa sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 7705 yang terletak di Komplek Perumahan Kosambi Baru Blok F EXT 9 Persil Nomor 11, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang tercatat atas nama TJIN CHIE (JAP TJHIN CHIE) (“**SHM No. 7705/Duri Kosambi**”) kepada Tergugat I, dan karenanya pengakuan ini merupakan bukti yang sempurna.

4. Bahwa guna menjamin setiap kewajiban pembayaran Penggugat kepada Tergugat I atas Fasilitas EMB KRK yang diterimanya berdasarkan Perjanjian Pinjaman, maka Penggugat memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa SHM No. 7705/Duri Kosambi, yang telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No. 00987/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat tanggal 16 Februari 2015 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/2015 yang dibuat di hadapan

Hal. 9 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

Setiawan, Sarjana Hukum, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kota Administrasi Jakarta Barat.

5. Bahwa sesuai dengan posita gugatan angka 1 perkara *a quo*, Penggugat benar merupakan Nasabah dari Tergugat I sejak tahun 2007, namun kemudian terdapat kekeliruan fakta hukum yang disampaikan oleh Penggugat pada posita gugatan angka 5 perkara *a quo*, dimana Penggugat menyampaikan "*Bahwa selama melaksanakan perjanjian pinjaman Penggugat selalu beritikad baik membayar dan menyetor bunga setiap bulan sebesar Rp. 10.825.000,- (sepuluh juta delapan ratus dua puluh lima ribu Rupiah) pada Bank Tergugat I, sesuai surat Penggugat tanggal 3 Februari 2021 menyatakan selama lebih kurang 13 tahun (2007 s/d Maret 2020) Penggugat membayar bunga kepada Bank Tergugat I mencapai Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta Rupiah)*".

Bahwa seperti dikemukakan dimuka, Fasilitas EMB KRK merupakan fasilitas yang dimohonkan oleh Penggugat kepada Bank, yang mana permohonan tersebut telah disetujui oleh Tergugat I selaku Bank, dan kemudian dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Pinjaman No. 06 Tahun 2015, dan sesuai dengan catatan Bank/Tergugat I, Penggugat tidak memiliki fasilitas pinjaman/kredit lainnya selain Fasilitas EMB KRK yang tercatat atas nama Bapak Ruslan.

Bahwa atas uraian tersebut di atas, maka dalil posita gugatan angka 5 perkara *a quo* merupakan posita tidak sesuai dengan fakta hukum dan tidak berdasar maka dari itu haruslah posita *a quo* tersebut DITOLAK;

6. Bahwa atas Fasilitas EMB KRK, memang pada awalnya Penggugat selaku Debitor lancar melakukan pembayaran angsuran sebagaimana diwajibkan berdasarkan Perjanjian Pinjaman, akan tetapi kemudian Penggugat telah melalaikan kewajibannya atau berhenti membayar seperti yang didalilkan oleh Penggugat sesuai dengan posita gugatan angka 6 perkara *a quo* dimana Penggugat menyatakan "*Bahwa Penggugat MENAKUI sejak Covid-19 dan PPKM diberlakukan pemerintah keadaan ekonomi Penggugat menjadi tidak stabil dan macet, sekalipun ada kebijakan Bapak Presiden dan pemerintah untuk menunda atau me-reschedule ulang tentang pinjaman Perbankan. Penggugat tetap berusaha beritikad baik mencari solusi untuk pembayaran dan pelunasan kepada Bank Tergugat I.*" Bahwa sesuai dengan Pasal 15.1.1 Syarat Dan Ketentuan-Ketentuan Umum Sehubungan Dengan Fasilitas Perbankan PT Bank OCBC NISP, Tbk yang merupakan satu kesatuan dengan Akta Perjanjian Pinjaman 06 Tanggal 09 Januari 2015 dan pengakuan Penggugat pada dalil posita angka 6 perkara *a quo*, Penggugat selaku Debitor TERBUKTI mengakui telah

Hal. 10 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

melakukan wanprestasi kepada Tergugat I. Bahwa oleh karena itu *in casu* Tergugat I sebenarnya merupakan pihak yang dirugikan atas perbuatan wanprestasi dari Penggugat.

Lebih lanjut adalah tidak benar keadaan ekonomi Penggugat menjadi tidak stabil sejak ditetapkan PPKM oleh Pemerintah, hal ini dapat dibuktikan dengan **Surat Peringatan I yang Tergugat I kirimkan kepada Penggugat pada tanggal 13 Januari 2020 adalah akibat adanya Wanprestasi dari Penggugat, dan masa Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) baru dimulai sejak tanggal 10 April 2020.** Sehingga Penggugat telah Wanprestasi sebelum dimulainya PSBB/PPKM, maka tidak benar pernyataan Penggugat tersebut.

7. Bahwa Tergugat I menolak tegas dalil posita gugatan angka 7 perkara *a quo* yang menyatakan sebagai berikut :

"Bahwa Penggugat selalu beritikad baik untuk melakukan upaya pembayaran dan pelunasan dengan segala permohonan, namun Tergugat I tetap tidak peduli dan Tergugat I menyampaikan surat pemberitahuan Lelang tertanggal 21 Januari 2021 untuk pelaksanaan lelang tanggal 19 Februari 2021, dan surat No. 0135B/ARM.EMB/WF/LL/VII/20221 tertanggal 6 Juli 2021 untuk lelang hari Rabu tanggal 4 Agustus 2021. Penggugat tetap mengajukan permohonan penundaan sesuai dengan surat Penggugat kepada Tergugat I untuk membayar sampai dengan bulan November akhir dikarenakan ada yang mau membeli tanah milik Penggugat."

Bahwa tidak benar bahwa Tergugat I tidak peduli atas upaya pembayaran dan pelunasan seperti yang disampaikan oleh Penggugat di dalam posita tersebut. Bahwa atas kelalaian yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan I, II, dan III kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya, namun hingga lelang dilaksanakan dan laku terjual pada tanggal 23 November 2021, Penggugat tidak juga menyelesaikan kewajibannya yang terhutang tersebut.

8. Bahwa Tergugat I menolak tegas dalil posita gugatan angka 8, angka 10 dan petitum gugatan angka 3 perkara *a quo* yang pada pokoknya menyatakan dugaan rekayasa Kutipan Risalah Lelang, dan menuntut *"Menyatakan Kutipan Risalah Lelang No. 537/25/2021 tanggal 23 November 2021 cacat hukum dan melanggar juklak Permenkeu No. 93/PMK.02/2010 dan No. 106/PMK.06/2013 dan batal demi hukum"* dengan pertimbangan dan alasan sebagai berikut :

Bahwa sebelum Tergugat I memberikan jawaban lebih lanjut, perlu diketahui bahwa **PMK No. 93/ PMK.06/2010 jo. PMK 106/PMK.06/2013** telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan

Hal. 11 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa kemudian Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 yang kemudian juga dicabut dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 ("PMK No. 213/PMK.06/2020") tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sesuai dengan Pasal 112 PMK No. 213/PMK.06/2020 yang masih berlaku sampai dengan saat ini.

Bahwa berdasarkan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996, diatur bahwa eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan 3 (tiga) cara, yaitu :

- a. **Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (vide Pasal 20 ayat (1) huruf a UU No. 4 Tahun 1996);**
- b. Eksekusi berdasarkan titel *eksekutorial* yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. (vide Pasal 20 ayat (1) huruf b UU No. 4 Tahun 1996);
- c. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Bahwa oleh karena Penggugat selaku Debitor telah *wanprestasi* atau cidera janji, maka atas dasar tersebut Tergugat I selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan SHM No. 7705/Duri Kosambi (Obyek Lelang) berdasarkan Pasal 6 *juncto* Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996, Tergugat I selaku Kreditor berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Bahwa pada tanggal 29 September 2021, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta 1 (i.c. Turut Tergugat I), oleh karena dalam pelaksanaan lelang sebelumnya yakni pada tanggal 19 Februari 2021 dan 04 Agustus 2021, Obyek Lelang belum/tidak terjual dalam lelang tersebut, karena tidak ada yang mengajukan penawaran atau Tidak Ada Peminat (TAP);

Hal. 12 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas permohonan tersebut, sesuai dengan Surat dari KPKNL Jakarta 1, Nomor : S-2987/WKN.07/KNL.01/2021, tertanggal 19 Oktober 2021, perihal : Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan PT. Bank OCBC NISP, Tbk., a.n. Debitur Ruslan, ditetapkan pelaksanaan lelang akan dilaksanakan tanggal 23 November 2021. Bahwa Tergugat I kemudian memberitahukan kepada Debitor terkait dengan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 23 November 2021 sesuai dengan Surat Bank tertanggal 25 Oktober 2021, Perihal Surat Pemberitahuan Lelang yang dikirimkan ke alamat Debitor di Jl. H. Selong No. 27, RT. 013 RW, 001 Kel. Duri Kosambi, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat, dan di Perumahan Kosambi Baru, Jl. Janur Kuning III Blok F Ext 9 No. 11, Kel. Duri Kosambi, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat.

Bahwa atas lelang yang akan dilaksanakan, Bank kemudian telah melakukan pengumuman sebanyak 2 kali yaitu Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 25 Oktober 2021 dan Pengumuman Kedua pada Koran Jakarta tertanggal 9 November 2021.

Bahwa Tergugat I dalam hal ini telah melaksanakan kewajibannya dengan mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang dan juga melakukan Pengumuman Lelang sebanyak 2 kali sesuai dengan Angka 5 terkait Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan huruf b bagian B tentang Dokumen Persyaratan Lelang dalam Lampiran PMK No. 213/PMK.06/2020 yang mengatur terkait dengan dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang.

Bahwa selanjutnya tentang Nilai Limit Lelang dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 pada Pasal 1 Angka 25 diatur bahwa "*Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual*";

Pasal 47 Ayat (1) dan ayat (2) PMK No. 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa :

- (1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.*
- (2) *Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;*

Pasal 48 Ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020, menegaskan sebagai berikut :

- (1) *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan :*
 - a. *laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
 - b. *laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
 - c. *harga perkiraan sendiri.*

Hal. 13 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 51 PMK No. 213/PMK.06/2020 mengatur sebagai berikut :

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi jaminan Fidusia-, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.

Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Terinci : RUSLAN Untuk Kepentingan PT BANK OCBC NISP, Tbk Nomor Laporan : 00437/2.0115-00/PI/07/0249/1/IV/2021, perihal : Laporan Penilaian Aset Ruslan tertanggal 07 April 2021. Dalam hal ini diperoleh hasil penaksiran yaitu atas SHM No. 7705/Duri Kosambi :

- Nilai Pasar sebesar Rp. 1.228.203.000,-
- Nilai Likuidasi sebesar Rp. 736.921.800,-

Bahwa Tergugat I selaku penjual telah menetapkan nilai limit lelang untuk jaminan SHM No. 7705/Duri Kosambi sebesar Rp. 737.000.000,-, dimana penetapan nilai limit lelang ini di atas dari nilai likuidasi berdasarkan laporan hasil penaksiran yang dilakukan oleh Penaksir dari Eksternal Tergugat I dengan Laporan : 00437/2.0115-00/PI/07/0249/1/IV/2021, perihal : Laporan Penilaian Aset Ruslan tertanggal 07 April 2021, oleh karenanya penetapan limit lelang *a quo* sah menurut hukum.

Bahwa dalam pelaksanaannya, Obyek Lelang SHM No. 7705/Duri Kosambi, telah laku terjual dalam lelang *a quo*, dengan hasil lelang sebesar Rp. 740.000.000,- (tujuh ratus juta empat ratus ribu Rupiah) dengan hasil bersih lelang sebesar Rp. 706.697.100,- (tujuh ratus enam juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu seratus Rupiah) sesuai dengan Surat Bank tertanggal 30 November 2021, perihal : Surat Pemberitahuan Hasil Lelang yang telah dikirimkan kepada Penggugat.

Bahwa atas hasil bersih lelang tersebut digunakan seluruhnya untuk mengurangi kewajiban pinjaman Penggugat di Bank, **namun diketahui masih terdapat sisa kewajiban pinjaman yang belum terbayarkan dari hasil penjualan lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas dan ini masih tetap merupakan kewajiban yang harus diselesaikan oleh Penggugat** sesuai dengan Pasal 2 Akta Perjanjian Pinjaman 06 Tanggal 09 Januari 2015 *juncto* Pasal 3.3 Syarat Dan Ketentuan-Ketentuan Umum Sehubungan Dengan Fasilitas Perbankan PT Bank OCBC NISP, Tbk.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka **tindakan Tergugat I dengan perantara Turut Tergugat I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Hak Tanggungan SHM No. 7705/Duri Kosambi atas dasar UU No. 4 Tahun 1996 *juncto* PMK No.**

Hal. 14 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

213/PMK.06/2020 telah sah secara hukum, tidak melanggar hak subyektif Penggugat, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I maka dari itu posita gugatan angka 8, angka 10 dan petitum gugatan angka 3 perkara *a quo* merupakan posita dan petitum yang tidaklah berdasar dan haruslah DITOLAK;

9. Bahwa dengan tidak adanya satupun dalil Penggugat yang dapat membuktikan perbuatan Tergugat I bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga menyebabkan kerugian yang dirasakan oleh Penggugat dan faktanya perbuatan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sudah sepantasnya dalil posita dan petitum yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menyebabkan kerugian yang dirasakan oleh Penggugat haruslah ditolak karena posita dan petitum *a quo* sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya.
10. Bahwa Tergugat I TIDAK TERBUKTI telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
11. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil posita gugatan dan petitum gugatan untuk selain dan selebihnya, karena sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segal hormat dan kerendahan hati, kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya 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, Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 26 April 2023, yang berisi uraian sebagai berikut :

1. Bahwa yang jadi **pokok permasalahan adalah bahwa Penggugat** (Sdr. Jap Tjin Chie) **meminjam uang ke bank** dengan jaminan berupa tanah dan bangunan seluas 99 m² sesuai dengan SHM 7705/Duri Kosambi **dan tidak**

Hal. 15 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat membayar kewajiban (wanprestasi) sehingga bank berhak untuk melelang karena sudah dijamin dengan hak tanggungan.

2. Bahwa Penggugat menyatakan bahwa dia tidak diberitahukan adanya lelang tanah dan bangunan tersebut sangat **bertentangan** dengan surat yang dibuat oleh Pengacara Penggugat tanggal 28 November 2022 Nomor 7 yang menyatakan bahwa Penggugat telah **diberikan surat peringatan lelang oleh bank :**

- Surat peringatan lelang tanggal 21 January 2021 untuk lelang tanggal 19 February 2021;
- Surat peringatan lelang tanggal 06 Juli 2021 untuk lelang tanggal 04 Agustus 2021;

Dari informasi yang diberikan oleh surat tersebut, dapat diberi kesimpulan bahwa lelang tanggal 23 November 2021 merupakan lelang yang ke tiga.

3. Bahwa alasan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat beritikad baik terhadap bank **bertentangan** dengan kenyataan yang terjadi, karena apabila Penggugat membayar kewajiban tidak mungkin bank akan melelang jaminan tersebut.
4. Bahwa Penggugat, dalam gugatannya **tidak menjelaskan dasar hukum menuntut kepada saya (Tergugat II).**
5. Bahwa benar, objek perkara tersebut telah dilelang secara TERBUKA oleh bank dan KPKNL Jakarta I dan dimenangkan oleh saya (Bambang Sutrisno) dengan harga Rp. 740.000.000,-. Saya menjadi pemenang di lelang terbuka ini karena **penawar yang lain hanya menawar dengan harga Rp.**

737.000.000,-.

| | |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| Harga lelang | : Rp. 740.000.000,- |
| Biaya Lelang 2% | : <u>Rp. 14.800.000,-</u> |
| Total | : Rp. 754.800.000,- |
| Pembayaran Jaminan Lelang (19 Nov 2021) | : Rp. 368.500.000,- |
| Pembayaran Pelunasan Lelang (23 Nov 2021) | : <u>Rp. 386.300.000,-</u> |
| Total | : Rp. 754.800.000,- |

6. Bahwa dalam surat yang dibuat oleh pengacara Penggugat tanggal 28 November 2022 Nomor 8 yang berbunyi : **“Bahwa Penggugat kaget setelah mengetahui adanya DUGAAN REKAYASA KUTIPAN RISALAH LELANG tanggal 23 November 2021 No. 537/25/2021....”** kami mohon agar kalimat ini dapat dibuktikan **karena kalimat ini sudah merupakan DUGAAN TUDUHAN adanya TINDAK PIDANA.**
7. Bahwa dalam surat yang dibuat oleh pengacara Penggugat tanggal 28 November 2022 Nomor 9 yang berbunyi : **“Bahwa Pengugat perlu**

Hal. 16 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

penjelasan dari Tergugat I dan Tergugat II sesuai catatan keuangan pada rekening Penggugat yang dikeluarkan oleh Tergugat I...". Dalam hal ini, saya merasa bahwa Penggugat salah alamat menanyakan rekening pribadi Penggugat pada saya (Tergugat II) karena tidak mungkin saya bisa mengetahui rekening Penggugat di bank.

Bahwa dalam surat perbaikan gugatan yang dibuat oleh Pengacara Penggugat tanggal 12 April 2023, Nomor 2 yang berbunyi "Penggugat masih mempunyai sisa pinjaman hutang, **seharusnya sudah lunas dan mengembalikan kelebihan uang kelebihan kepada Penggugat atau Penggugat bersedia mengembalikan uang Tergugat II**".

Dalam hal ini, hutang piutang antara Penggugat dan bank bukanlah menjadi urusan saya sehingga Penggugat harusnya menyelesaikan masalah ini dengan bank.

Saya, Tergugat II (Bambang Sutrisno) **tidak pernah meminjamkan uang kepada Penggugat** sehingga kalimat dari surat perbaikan gugatan tanggal 12 April 2023 yang dibuat oleh Pengacara Penggugat yang berbunyi ".....**Penggugat bersedia mengembalikan uang Tergugat II**" salah alamat dan tidak masuk akal. Maka dari itu, Penggugat tidak perlu mengembalikan uang kepada Tergugat II karena tidak ada pinjam meminjam. Justru yang terjadi adalah saya, Tergugat II adalah pembeli sah tanah dan bangunan ini melalui lelang terbuka dan saya per jelas lagi bahwa saya **Tergugat II tidak berniat untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat**.

8. Bahwa dalam surat yang dibuat oleh Pengacara Penggugat tanggal 28 November 2022 Nomor 10 yang berbunyi "Bahwa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan jual beli lelang oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat II secara sepihak dan oleh karena objek lelang masih dikuasai/ditempati Penggugat walaupun dibalik nama Tergugat II dan melarang Tergugat II untuk melakukan tindakan pengosongan sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap".

Jawaban dari saya (Tergugat II) adalah :

- Bahwa Penggugat kurang paham mengenai **Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016** pasal 4 berbunyi bahwa **lelang yang telah diselenggarakan sesuai dengan prosedur tidak dapat dibatalkan**.
- Bahwa adanya **dugaan Penggugat melawan hukum** dan Penggugat telah merencanakan dugaan menyerobot tanah dan bangunan tersebut sehingga seolah-olah tanah dan bangunan itu sampai saat ini masih

Hal. 17 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliknya walaupun sebenarnya tanah dan bangunan tersebut sudah bukan miliknya lagi.

- Bahwa adanya **dugaan Penggugat tidak menghormati hukum** karena Penggugat telah diperingati secara LISAN pada tanggal 31 January 2023 untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dalam waktu 8 hari oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta namun sampai hari ini Penggugat masih tidak mau mengosongkan.

9. Bahwa saya berpendapat Perkara No. 1120/PDT.G/2022/PN.JKT.BRT **yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo adalah sengketa tentang prosedur lelang dan bukanlah terkait ke sengketa kepemilikan.**

10. Bahwa menurut hukum Perkara No. 1120/PDT.G/2022/PN.JKT.BRT yang diajukan oleh Penggugat sudah selayaknya **ditolak karena tidak ada dasar hukum untuk menuntut kepada Tergugat II.**

Gugatan Penggugat keliru.

1. Bahwa Penggugat *wanprestasi* dalam pemenuhan kewajiban terhadap bank (Tergugat I).
2. Bahwa Tergugat II (Bambang Sutrisno) merasa bahwa proses lelang TERBUKA melalui *website* lelang www.lelang.go.id yang dilaksanakan oleh KPKNL dan juga bank sudah sesuai dengan peraturan. *Website* lelang tersebut dapat diakses oleh kalangan umum.
3. Bahwa pihak Penggugat sengaja mengulur-ulur waktu untuk menempati tanah dan bangunan tersebut yang bukan miliknya **TANPA PERSETUJUAN pemilik yang sah.**
4. Bahwa saya (Tergugat II) adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang No. 537/25/2021 dan SHM No. 7705 sudah balik nama menjadi nama saya.

Bahwa saya keberatan terhadap gugatan Penggugat karena :

1. Menurut pendapat saya, saya sebagai pembeli sah lelang ini tidak ada sangkut pautnya dengan masalah hutang piutang antara Sdr. Jap Tjin Chie (Penggugat) dan bank.
2. Saya sebagai pembeli sah lelang ini beritikad baik dan telah membayar penuh kewajiban saya, dan SHM No. 7705 sudah balik nama menjadi atas nama saya (Bambang Sutrisno).
3. Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 pasal 4 berbunyi bahwa lelang yang telah diselenggarakan sesuai dengan prosedur tidak dapat dibatalkan.
4. Bahwa Sdr. Jap Tjin Chie (Penggugat) sampai saat ini tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan tersebut walaupun sudah diberi peringatan.

Hal. 18 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa saya telah mendapatkan GROSSE Risalah Lelang No. 537/25/2021 yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Untuk itu, saya mohon kepada majelis hakim untuk menggugat balik sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh alasan dari Penggugat yang menyatakan bahwa Kutipan Risalah Lelang tanggal 23 November 2021 No 537/25/2021 batal demi hukum karena tidak ada dasar hukumnya.
2. Benar bahwa Tergugat II adalah pemenang lelang dengan harga Rp. 740.000.000,- ditambah biaya lelang 2%, total menjadi Rp. 754.800.000,-.
3. Bahwa sesuai dengan surat yang dibuat oleh Pengacara Penggugat tanggal 28 November 2022 Nomor 6, **Penggugat MENAKUI** bahwa sejak Covid 19 dan PPKM diberlakukan, **ekonomi Penggugat menjadi tidak stabil dan macet (wanprestasi).**
4. Bahwa Penggugat seharusnya menyadari bahwa Penggugat telah merugikan Tergugat I karena sudah menerima pinjaman dari Tergugat I namun tidak dapat membayarnya.
5. Bahwa Penggugat seharusnya mengetahui dan menyadari bahwa dilelangnya jaminan tersebut karena kesalahan Penggugat sendiri yang wanprestasi.
6. Bahwa Penggugat tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan tersebut adalah dugaan pelanggaran hukum.
7. Bahwa akibat dari Penggugat tidak mau mengosongkan tanah maka **Tergugat II SANGAT dirugikan baik secara material dan immaterial.**

Kerugian Material :

- Apabila tanah dan bangunan tersebut disewakan per bulan @Rp. 10.000.000,- sehingga sampai saat ini, sudah 17 bulan @Rp. 10.000.000,- = Rp. 170.000.000,-
 - Kerugian biaya transport karena bolak balik dan biaya lain lain selama 17 bulan kurang lebih Rp. 20.000.000,-
 - Kerugian bunga bank apabila saya membeli property dengan pinjaman ke pihak lain 2% per bulan
 - Kerugian immaterial belum dihitung.
8. Bahwa ada dugaan perencanaan tindak pidana penyerobotan tanah dan bangunan ini oleh Sdr. Jap Tjin Chie tanpa ijin dari pemilik sah.
 9. Bahwa benar saya telah digugat oleh Sdr. Ruslan dan Sdr. Jap Tjin Chie sesuai dengan No. Perdata : 1120/PDT.G/2022/PN.JKT.BRT.
 10. Bahwa apabila pemilik lama tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, saya dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan

Hal. 19 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta untuk eksekusi dan saya sudah mengajukan permohonan eksekusi yang sesuai dengan Surat Panggilan No. 06/Pdt.Eks.RL/2023 jo. No. 537/25/2021 tanggal 31 January 2023.

11. Bahwa adanya dugaan bahwa Penggugat tidak menghormati hukum karena Penggugat telah diperingati secara LISAN pada tanggal 31 January 2023 untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dalam waktu 8 hari oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta namun sampai hari ini Penggugat masih tidak mau mengosongkan.

Demikianlah jawaban saya atas tuntutan perdata ini. Saya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengambil keputusan :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Penggugat melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Tergugat II.
3. Menghukum Penggugat dengan membayar kerugian material kepada Tergugat II sebesar Rp. 190.000.000,- belum termasuk biaya bunga dan kerugian immaterial.
4. Pengosongan/Eksekusi tanah dan bangunan ini dilaksanakan secepatnya.
5. Permohonan Pemrosesan Tindak Pidana Dugaan Penyerobotan/Menduduki tanah dan bangunan tanpa seijin pemilik yang sah.

ATAU Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 3 Mei 2023, yang berisi uraian sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas;
2. **EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA);**
 - a. Bahwa dasar hukum TURUT TERGUGAT I melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank OCBC NISP, Tbk *in casu* Tergugat I selaku Pemohon Lelang adalah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - b. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek perkara *a quo* dilakukan atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat sebagai Pemohon Lelang melalui suratnya kepada TURUT TERGUGAT I

Hal. 20 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 0364/ARM-EMB-WP/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021;

- c. Bahwa PT. Bank OCBC NISP, Tbk. *in casu* Tergugat menunjuk Pejabat Penjual objek perkara *a quo* sesuai surat penunjukan Pejabat Penjual Nomor 0364.E/ARM-EMB-WP/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021 untuk melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantaraan KPKNL Jakarta I *in casu* TURUT TERGUGAT I;
- d. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek perkara *a quo* diumumkan oleh Penjual dalam hal ini PT. Bank OCBC NISP, Tbk *in casu* Tergugat melalui Pengumuman Lelang Pertama Tanggal 25 Oktober 2021 dan Pengumuman Lelang Kedua Melalui Surat Kabar Harian Koran Jakarta tanggal 09 November 2021;
- e. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kepala KPKNL Jakarta I *in casu* TURUT TERGUGAT I tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap;
- f. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 huruf K PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, PT. Bank OCBC NISP, Tbk. Indonesia *in casu* Tergugat selaku Penjual/Pemilik Barang adalah pihak yang bertanggung jawab penuh atas timbulnya gugatan *a quo* maupun terhadap adanya tuntutan ganti rugi maupun tuntutan pidana oleh Penggugat atau pihak lain atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I;
- g. Bahwa PT. Bank OCBC NISP, Tbk. *in casu* Tergugat melalui surat pernyataannya Nomor 0364.B/ARM-EMB-WP/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021 menjamin dan membebaskan KPKNL Jakarta I *in casu* TURUT TERGUGAT I terhadap segala tuntutan yang timbul dikemudian hari dari proses pelelangan objek perkara *a quo*;
- h. Bahwa dengan demikian KPKNL Jakarta I *in casu* TURUT TERGUGAT I telah melaksanakan lelang berdasarkan permohonan dari PT. Bank OCBC NISP, Tbk. *in casu* Tergugat sehingga KPKNL Jakarta I *in casu* TURUT TERGUGAT I seharusnya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya gugatan Penggugat telah salah pihak, serta seharusnya gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 21 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

Lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur.

- i. Bahwa KPKNL Jakarta I telah melaksanakan lelang sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana diatur dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terhadap permohonan lelang PT. Bank OCBC NISP, Tbk. Nomor : 0364/ARM-EMB-WP/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021;
- j. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan sehingga apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun dan membebaskan kantor KPKNL Jakarta I *in casu* TURUT TERGUGAT I dari masalah hukum yang timbul di kemudian hari terkait dengan obyek lelang;
- k. Bahwa dengan demikian seharusnya KPKNL Jakarta I *in casu* TURUT TERGUGAT I bukanlah pihak yang bertanggung jawab terhadap objek gugatan sehingga selayaknya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

3. EKSEPSI NON PERSONA STANDI IN JUDICIO.

- a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT I harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* TURUT TERGUGAT I yang tidak tepat dan keliru dalam penyebutan identitas TURUT TERGUGAT I dimana Penggugat tidak mengikutsertakan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara DKI Jakarta dalam gugatan yang merupakan instansi atasan dari TURUT TERGUGAT I.
- b. Bahwa Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I (KPKNL Jakarta I) bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari instansi Negara dimana salah satu instansi atasan dari TURUT TERGUGAT I adalah Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara DKI Jakarta.
- c. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT I tegaskan, bahwa secara lengkap struktur organisasi Kementerian Keuangan Republik

Hal. 22 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia adalah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara DKI Jakarta merupakan instansi atasan TURUT TERGUGAT I. Dengan demikian penyebutan identitas TURUT TERGUGAT I yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I (KPKNL Jakarta I) adalah keliru. Hal ini disebabkan karena Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I bukanlah suatu organisasi yang berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karenanya dalam hal adanya tuntutan di pengadilan dan pelaksanaan isi putusan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya.

- d. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dengan tegas dinyatakan bahwa tata urutan dan hirarki TURUT TERGUGAT I adalah Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara DKI Jakarta c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I (KPKNL Jakarta I). Oleh karena itu jelas bahwa penyebutan identitas TURUT TERGUGAT I yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta I (KPKNL Jakarta I) adalah salah dalam penyebutan *persoon*.
- e. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, maka terhadap gugatan Penggugat yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT I tanpa mengaitkan instansi atasannya (Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara DKI Jakarta) adalah keliru dan kurang tepat, oleh karena itu TURUT TERGUGAT I tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, dan selanjutnya hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975

Hal. 23 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditunjukkan kepada
Pemerintah Pusat;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan termasuk dalam pokok perkara ini, serta TURUT TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan TURUT TERGUGAT I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT I.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap TURUT TERGUGAT I adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sebagai berikut :
 - Sebidang tanah bangunan dan turutannya SHM No. 7705 seluas 99 m2, a.n Tjien Chie (JAP TJHIN CHIE), terletak di Kel. Duri Kosambi, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal dengan Komplek Perum Kosambi Baru Blok F Ext. 9 Persil No. 11);untuk selanjutnya disebut "**objek perkara**".
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengakui dengan tegas bahwa Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari PT. Bank OCBC NISP, Tbk. sesuai dengan perjanjian pembiayaan kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana objek perkara tercantum dalam Perjanjian Pinjaman Nomor 06 tanggal 09 Januari 2015 Pukul 09.00 WIB.
4. Bahwa Penggugat selaku debitur dari Tergugat telah disampaikan teguran/peringatan berdasarkan surat :
 - a. Surat Nomor 033/ARM-EMB-SA/SP/II/2020 tanggal 13 Januari 2020 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
 - b. Surat Nomor 169/ARM-EMB-MS/SP/02/2020 tanggal 05 Februari 2020 perihal Surat Peringatan II (Kedua);
 - c. Surat Nomor 212/ARM-EMB-MS/SP/II/2020 tanggal 14 Februari 2020 perihal Surat Peringatan III (Ketiga);berdasarkan hal tersebut maka dengan demikian jelas bahwa Penggugat sebagai Debitur telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang disepakati bersama, meski telah diperingatkan secara patut.
5. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang

Hal. 24 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagi pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.

6. Bahwa dikarenakan Penggugat selaku Debitur tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dan ditetapkan menjadi kredit macet, Tergugat mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada TURUT TERGUGAT I dengan disertai dokumen persyaratan lelang yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
 7. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara tersebut adalah atas permintaan Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sebagaimana dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 14/2015 tanggal 28 Januari 2015 Pasal 2 poin 4 huruf a, berbunyi :
“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :
a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;”
 8. Bahwa dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan atas objek perkara a quo, TURUT TERGUGAT I telah memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang.
 9. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan TURUT TERGUGAT I tidak sesuai dengan peraturan mengenai pengumuman lelang.
 10. Bahwa dalil tersebut hanyalah dalil yang mengada-ada, rekayasa, dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
- A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I telah sesuai Ketentuan yang Berlaku.**
1. Bahwa sebelum TURUT TERGUGAT I membantah dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, perkenankan TURUT TERGUGAT I menyampaikan terlebih dahulu ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

Hal. 25 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

2. Bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.
3. Bahwa lelang atas objek perkara *a quo* adalah lelang eksekusi yang merupakan lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa TURUT TERGUGAT I sampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Jakarta I *in casu* TURUT TERGUGAT I didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1270:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
5. Bahwa Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
6. Bahwa Tergugat melalui Surat Permohonannya Nomor 0364/ARM-EMB-WP/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet Dengan Teknis Penawaran Close Bidding dan Surat Pengantar SKPT kepada KPKNL Jakarta I *in casu* TURUT TERGUGAT I, telah menyampaikan permohonan lelang tersebut.
7. Bahwa terkait dengan persyaratan lelang tersebut, Tergugat telah melengkapi dan menyampaikan kepada TURUT TERGUGAT I, yaitu sebagai berikut :
 - a. Salinan/fotokopi Perjanjian Pinjaman Nomor 06 tanggal 09 Januari 2015 Pukul 09.00 WIB;
 - b. Salinan/fotokopi sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan yang membebani objek perkara *a quo*, yaitu :
 - i. Sebidang tanah bangunan dan turutannya SHM No. 7705 seluas 99 m2, a.n Tjien Chie (JAP TJHIN CHIE), terletak di Kel. Duri Kosambi, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (setempat dikenal dengan Komplek Perum Kosambi Baru Blok F Ext. 9 Persil No. 11);

Hal. 26 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

- ii. Sertifikat Hak Tanggungan No. 00987/2015 Tanggal 16 Februari 2015;
- iii. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.14/2015 tanggal 28 Januari 2015;
- c. Surat pernyataan tanggal Nomor 0364.B/ARM-EMB-WP/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT. Bank OCBC NISP, Tbk. selaku Kreditur *in casu* Tergugat dan pemegang hak tanggungan peringkat pertama akan bertanggung jawab apabila dikemudian hari terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan *a quo*;
- d. Surat Peringatan Pertama sampai dengan Ketiga;
- e. Pengumuman Lelang Pertama pada tanggal 25 Oktober 2021 oleh pihak Penggugat selanjutnya Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Koran Jakarta Tanggal 09 November 2021 sehingga berdasarkan perihal tersebut maka pelaksanaan lelang *a quo* telah memenuhi asas publisitas sehingga pihak-pihak yang berkepentingan terhadap objek lelang *a quo* dan khalayak ramai mengetahui akan adanya pelaksanaan lelang.
- f. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), yaitu :
 - i. Nomor HP.03.02/2076-31.73.300/XI/2021 tanggal 04 November 2021;
8. Bahwa persyaratan-persyaratan dimaksud telah dipenuhi oleh Tergugat sehingga tidak ada kewenangan TURUT TERGUGAT I untuk tidak menerima permohonan lelang dari Tergugat atau bahkan menolaknya.
9. Bahwa Tergugat adalah pemegang Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila Debitur wanprestasi.
10. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa :

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
11. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk

Hal. 27 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

12. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa **proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I atas permintaan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.**

13. Bahwa Risalah Lelang dimaksud merupakan suatu akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna.

B. Wewenang TURUT TERGUGAT I dalam Melaksanakan Lelang atas Objek Perkara A Quo.

1. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat dengan surat permohonan lelang 0364/ARM-EMB-WP/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet Dengan Teknis Penawaran *Close Bidding* yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, TURUT TERGUGAT I tidak berwenang menolak pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo*. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 PMK Lelang yang menyebutkan bahwa :

"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II, atau pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".

2. Bahwa jelas TURUT TERGUGAT I atas permintaan dari Tergugat berdasarkan ketentuan dalam peraturan tersebut, mempunyai wewenang untuk melaksanakan lelang bahkan tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya.

3. Bahwa berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, TURUT TERGUGAT I melalui surat S-3436/WKN.7/KNL.01/2021 tanggal 29 November 2021 perihal Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Debitur Agus Haryanto sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT telah memberitahukan kepada Tergugat mengenai jadwal atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan atau persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat.

KESIMPULAN TANGGAPAN/JAWABAN TURUT TERGUGAT.

Hal. 28 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perihal yang dituduhkan kepada TURUT TERGUGAT I, terlebih lagi antara TURUT TERGUGAT I dengan Penggugat sama sekali tidak memiliki keterkaitan/hubungan hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
2. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan KPKNL Jakarta I *in casu* TURUT TERGUGAT I berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908 :189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940 :56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staasblad 1908 :190* sebagaimana telah diubah dengan *Staasblad 1270 :85* jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa tidak ada satupun dalil dari Penggugat yang mampu membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan TURUT TERGUGAT I bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan nyatanya pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilakukan TURUT TERGUGAT I atas permintaan Tergugat telah berdasar hukum. Dengan demikian, lelang yang telah dilakukan dan Risalah Lelang yang merupakan produk hukum dari TURUT TERGUGAT I tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Hal ini sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan :

“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan TURUT TERGUGAT I yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat seluruhnya ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi-eksepsi TURUT TERGUGAT I;

Hal. 29 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan tindakan TURUT TERGUGAT I terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek gugatan telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

Dan apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 30 Mei 2023, yang berisi uraian sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal yang secara tegas diakui Turut Tergugat II;
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik No. 7705/Duri Kosambi terakhir tercatat atas nama BAMBANG SUTRISNO;
3. Bahwa Turut Tergugat II menjelaskan mengenai objek perkara sesuai data yang ada yaitu Sertipikat Hak Milik No. 7705/Duri Kosambi terakhir tercatat atas nama BAMBANG SUTRISNO yang dapat diuraikan sebagai berikut :
 - 1) Bahwa tanah semula merupakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3201/Duri Kosambi yang terbit berdasarkan pemisahan atas nama sendiri dari Hak Guna Bangunan No. 1399/Duri Kosambi;
 - 2) Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3201/Duri Kosambi tercatat atas nama Perseroan Terbatas "PT METROPOLITAN DEVELOPMENT" Berkedudukan di Jakarta sesuai Gambar Situasi tanggal 20 November 1995 No. 8943/1995 seluas 99 M2 terbit pada tanggal 27 Agustus 1996 yang terletak di Komp. Perum Kosambi Baru Blok F Ext 9 Persil No. 11, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat (sekarang Kota Administrasi Jakarta Barat);
 - 3) Bahwa kemudian terjadi Peralihan karena Jual Beli berdasarkan Akte Pejabat Chufran Hamal, SH., tanggal 17 Oktober 1994 No. 415/Cengkar/1994 yang tercatat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan

Hal. 30 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 7 Juli 1997 sehingga Pemegang Hak beralih menjadi atas nama DJONG ARIE FEBRIANT;

- 4) Bahwa kemudian terjadi Peralihan karena Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Kiki Hertanto, SH., tanggal 16 Februari 2005, No. 10/2005 yang tercatat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 8 Maret 2005 sehingga Pemegang Hak beralih menjadi atas nama Nyonya SUSANTI;
- 5) Bahwa kemudian pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 3201/Duri Kosambi terdapat catatan-catatan antara lain sebagai berikut :
 - *"Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tgl 26 Juni 1998 No. 6 Tahun 1998 HGB No. 3201 Kel. Duri Kosambi Hapus dan diberikan Hak Milik No. 7705 Kel. Duri Kosambi dengan uang pemasukan Rp. 1.604.000", yang terdaftar dan tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 4 April 2005;*
- 6) Bahwa kemudian terbit Sertipikat Hak Milik No. 7705/Duri Kosambi tercatat atas nama Nyonya SUSANTI sesuai Gambar Situasi tanggal 20 November 1995 No. 8943/1995 seluas 99 M2 terbit pada tanggal 4 April 2005 yang terletak di Komp. Perum Kosambi Baru Blok F Ext 9 Persil No.11, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat (sekarang Kota Administrasi Jakarta Barat);
- 7) Bahwa kemudian terjadi Peralihan karena Jual Beli berdasarkan Akta Jual beli Nomor 28/2010 tanggal 20 Januari 2010 yang dibuat oleh Paulus Widodo Sugeng Haryono, SH., selaku PPAT, yang tercatat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 1 Maret 2010 sehingga Pemegang Hak beralih menjadi atas nama TJIN CHIE (JAP TJHIN CHIE);
- 8) Bahwa kemudian pada Buku Tanah Hak Milik No. 7705/Duri Kosambi terdapat catatan-catatan antara lain sebagai berikut :
 - *"HAK TANGGUNGAN Nomor 00987/2015 Peringkat Pertama APHT PPAT SETIAWAN, SH Nomor 14/2015 Tanggal 28/01/2015 Nilai Rp. 1.103.760.000" yang tercatat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK OCBC NISP Tbk, Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta Selatan;*
 - *"ROYA Berdasarkan Surat dari PT. BANK OCBC NISP, Tbk Tgl. 26-11-2021 Nomor : 1069/LB/XI/2021 Hak Tanggungan Nomor : 00987/2015 Tgl. 16-02-2015 (Peringkat I) ini Hapus", yang tercatat*

Hal. 31 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 03 Februari 2022;

- "LELANG Berdasarkan KUTIPAN RISALAH LELANG Nomor : 537/25/2021 Tanggal 23/11/2021, Yang Dibuat Oleh : DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANWIL DJKN DKI JAKARTA KPKNL JAKARTA I Selaku Kantor Lelang, Juncto KUITANSI Nomor : 639/KW/2021, Tanggal 23/11/2021" yang tercatat dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Tanggal 24 Februari 2022, sehingga Pemegang Hak Beralih menjadi atas nama BAMBANG SUTRISNO;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa Perkara Aquo untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No. 7705/Duri Kosambi terakhir tercatat atas nama BAMBANG SUTRISNO sesuai Gambar Situasi tanggal 20 November 1995 No. 8943/1995 seluas 99 M2 terbit pada tanggal 27 Agustus 1996 yang terletak di Komp. Perum Kosambi Baru Blok F Ext 9 Persil No. 11, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat (sekarang Kota Administrasi Jakarta Barat).

Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas jawaban-jawaban tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 17 Mei 2023, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Duplik tanpa tanggal, Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 30 Mei 2023, dan Turut Tergugat I dengan Duplik tertanggal 29 Mei 2023, sedangkan Turut Tergugat II tidak ada mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

Hal. 32 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. KTP (Kartu Tanda Penduduk) atas nama Ruslan dan Jap Tjhin Chie, bukti P-1, sesuai dengan aslinya;
2. KK (Kartu Keluarga) atas nama Kepala Keluarga Ruslan, bukti P-2, sesuai dengan aslinya;
3. Sertifikat Hak Milik No. 7705/Duri Kosambi, bukti P-3, copy dari copy;
4. PBB atau SPPT talun 2023 atas nama Yap Tjhin Chie, bukti P-4, sesuai dengan aslinya;
5. Izin Mendirikan Bangunan SHM No. 7705, bukti P-5, copy dari copy;
6. Persetujuan Perpanjangan Fasilitas No. 223/OL/WI/EBCVII/Jkt/XII/15 tanggal 4 Desember 2015, bukti P-6, sesuai dengan aslinya;
7. Persetujuan Perpanjangan Fasilitas No. 001/EBC1-PURISENTRA /MW/I / 2016 tanggal 04 Januari 2016, bukti P-7, sesuai dengan aslinya;
8. Nilai Agunan/Jaminan SHM No. 7705 dari PT. Bank OCBC NISP tanggal 25 Mei 2018 senilai Rp. 1.242.900.000,-, bukti P-8, sesuai dengan aslinya;
9. Persetujuan Perpanjangan Fasilitas No. 081/OL/EBC1-Citra/NAT/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018, bukti P-9, copy dari copy;
10. Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 1714/COMM/EB/PPP/XII/2018 tanggal 27 Desember 2018 yang ditandatangani oleh Bapak Ruslan dan PT. Bank OCBC NISP, bukti P-10, copy dari copy;
11. Permohonan Pengajuan Perpanjangan Jangka Waktu Pelunasan Pinjaman kepada PT. Bank OCBC NISP tanggal 03 Februari 2021, bukti P-11, copy dari copy;
12. Surat Jawaban Bank OCBC NISP No. 0173/ARM-EMB-WP/SJ/II/2021 tanggal 09 Februari 2021, bukti P-12, sesuai dengan aslinya;
13. Surat Permohonan Keringanan dari Penggugat kepada Pimpinan Direksi PT. OCBC NISP tanggal 4 Juli 2019, bukti P-13, copy dari copy;
14. Surat Pemberitahuan Lelang tanggal 06 Juli 2021 No. 135.H/ARM-EMB-WP/LL/VII/2021, bukti P-14, sesuai dengan aslinya;
15. Surat dari Ruslan kepada PT. Bank OCBC tentang Penundaan Waktu Lelang tanggal 26 Juli 2021, bukti P-15, sesuai dengan aslinya;
16. Surat dari pembeli bernama Ir. Wahyu Basuki kepada Bpk. Ruslan tanggal 20 Oktober 2021, bukti P-16, sesuai dengan aslinya;
17. Rekening Koran atas nama Ruslan bulan November 2021, bukti P-17, sesuai hasil *print out*;
18. Laporan Transaksi berdasarkan *Account Number* bulan November 2021 atas nama Ruslan, bukti P-18, copy dari copy;
19. Pengecekan di ATM dengan saldo tertera Rp. -393.302.900,-, bukti P-19, sesuai hasil *print out*;

Hal. 33 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

20. Somasi I dari Bambang Sutrisno kepada Jap Tjhin Chie tanggal 19 November 2022, bukti P- 20, sesuai dengan aslinya;
21. Surat dari Dirjen Kekayaan Negara (DJKN) tentang hati-hati dan adanya lelang palsu ciri-ciri harga murah uang ditransfer ke rekening pribadi bukan ke instansi, bukti P-21, sesuai hasil *print out*;
22. Permohonan Pemblokiran Hak Milik No. 7705/Duri Kosambi dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor HP.02.02/690-31.73.300/III/2023 tanggal 01 Maret 2023, bukti P-22, sesuai hasil *print out*;
23. Tanggapan atas Surat Anmaning No. 6/Pdt.Eks.RL/2023 jo. 537/25/2021 tanggal 31 Januari 2023 dari Jap Thin Chie, bukti P-23, copy dari copy;
24. Tanggapan Atas Surat Panggilan (Relaas) Anmaning No. 6/Pdt.Eks.RL/2023 jo. 537/25/2021 dari Jap Thin Chie tanggal 31 Januari 2023, bukti P-24, sesuai dengan aslinya;
25. Mohon Perlindungan Hukum kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dikirimkan oleh Kuasa Hukum Penggugat Nomor 1.109/MPH/BAN/SY/III/2023 tanggal 06 Februari 2023, bukti P-25, sesuai dengan aslinya;
26. Kutipan Risalah Lelang No. 537/25/2021 tanggal 13 Januari 2022, bukti P-26, copy dari copy;
27. Jawaban Turut Tergugat I Dalam Perkara Nomor 1120/Pdt.G /2022 /PN.Jkt.Brt tanggal 03 Mei 2023, bukti P-27, sesuai dengan aslinya;

bukti-bukti surat tersebut kesemuanya berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang kesemuanya telah memberikan keterangan di muka persidangan dengan disumpah, keterangan saksi-saksi tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi DIKI ISKANDAR, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak kenal Presiden Direktur PT. Bank OCBC NISP Tbk, saksi juga tidak kenal dengan Bapak Bambang dan KPKNL;
- Bahwa saksi sebagai sekuriti tidak pernah melihat orang yang membawa surat ke rumah Pak Ruslan atau ada orang luar yang masuk atau yang datang ke rumah Pak Ruslan;
- Bahwa saksi pernah mendengar orang ribut-ribut tapi di bagian dalam rumah Pak Ruslan, sedangkan saksi berada di luar rumah dan saksi tidak tahu apa yang diributkan;

Hal. 34 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu orang ribut-ribut itu karena ada pengosongan rumah Pak Ruslan, dan itu bukan bagian saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menyuruh mengosongkan rumah Pak Ruslan waktu itu;
- Bahwa selama saksi menjaga di lingkungan tersebut, saksi tidak pernah melihat ada pengisian formolir atau tempelan kertas yang mengatakan bahwa rumah ini dikosongkan;
- Bahwa saat diperlihatkan surat-surat terkait lelang dan aanmaning di persidangan, saksi menjawab bahwa itu tugas bagian pengontrolan wilayah dalam;
- Bahwa saksi tahu pengosongan itu dari orang-orang saja tidak dari OCBC atau Pak Bambang ;

2. Saksi HURI, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah karyawan Penggugat dari tahun 1992 sampai 2022, itu berarti saksi bekerja sudah 30 tahun lamanya;
- Bahwa saksi tahu Pak Ruslan dan Ibu Ruslan ada pinjaman di Bank OCBC;
- Bahwa saksi tahu hubungan antara Bank OCBC dengan Bapak Ruslan atau Ibu Ruslan adalah hubungan pinjam meminjam;
- Bahwa tidak pernah ada surat lelang yang sampai ke rumah apalagi ada surat yang ditempelkan di rumah Pak Ruslan seperti ada tempelan tulisan sita eksekusi atau ada plangnya bahwa ada rumah ini dilelang;
- Bahwa saksi tidak tahu menahu soal pembayaran atau masalah apapun itu;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai surat tanah dan saksi tidak tahu juga mengenai lelang rumah Pak Ruslan;
- Bahwa saksi hanya tahu rumah itu milik Pak Ruslan dan Ibu Ruslan, serta ditempati oleh Ibu Ruslan dan Pak Ruslan sampai sekarang;

3. Saksi HARYANTO, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja sebagai supir Pak Ruslan;
- Bahwa saksi biasa mengantar Ibu Ruslan dan Bapak Ruslan;
- Bahwa selama saksi keluar rumah saksi tidak pernah melihat ada tempelan bahwa rumah ini mau dilelang atau ada tempelan dari bank bahwa rumah ini mau dilelang;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bukti T.I-1, copy dari copy;

Hal. 35 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petuniuk Pelaksanaan Lelang, bukti T.I-2, copy dari copy;
3. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bukti T.I-3, copy dari copy;
4. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bukti T.I-4, copy dari copy;
5. Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 06 tertanggal 09-01-2015 yang dibuat di hadapan Setiawan, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, bukti T.I-5, sesuai dengan aslinya;
6. Syarat-syarat dan Ketentuan-Ketentuan Umum Sehubungan Dengan Fasilitas Perbankan PT. Bank OCBC NISP Tbk, bukti T.I- 6, sesuai dengan aslinya;
7. Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor 1714/COMMEB/PPP/XII/2018 tertanggal 27 Desember 2018, bukti T.I-7, sesuai dengan aslinya;
8. Sertipikat Hak Milik Nomor 7705, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, bukti T.I-8, copy dari copy;
9. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 1 (Pertama) Nomor 00987/2015, bukti T.I-9, copy dari copy;
10. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/2015 tertanggal 28 Januari 2015, bukti T.I-10, copy dari copy;
11. Surat No. 033/ARM-EMB-SA/SP/II/2020, Perihal : Surat Peringatan-I (Pertama) tertanggal 13 Januari 2020, bukti T.I-11, copy dari copy;
12. Surat No. 169/ARM-EMB-MS/SP/02/2020, Perihal : Surat Peringatan-II (Kedua) tertanggal 06 Februari 2020, bukti T.I-12, copy dari copy;
13. Surat No. 212/ARM-EMB-MS/SP/II/2020, Perihal : Surat Peringatan-III (Ketiga) tertanggal 14 Februari 2020, bukti T.I-13, copy dari copy;
14. Surat No. WP/LL/IX/2021, 0364/ARM-EMB- Perihal : Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui E-Auction/Internet secara Open Bidding, serta rekomendasi 2021. SKPT, tertanggal 29 September 2021, bukti T.I-14, copy dari copy;
15. Surat Nomor : S-2987/WKN.07/KNL.01/2021, Hal : Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan PT. Bank OCBC NISP Tbk, a.n Debitur Ruslan tertanggal 19 Oktober 2021, bukti T.I-15, sesuai hasil *print out*;
16. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 25 Oktober 2021, bukti T.I-16, sesuai dengan aslinya;

Hal. 36 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 9 November 2021 (Koran Jakarta terbit tanggal 9 November 2021), bukti T.I-17, sesuai dengan aslinya;
18. Surat No. 0135.G/ARM-EMB-WP/LL/X/2021, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang tertanggal 25 Oktober 2021, bukti T.I-18, copy dari copy;
19. Bukti Kirim Surat No. 0135.G/ARM-EMB-WP/LL/X/2021, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang (Jl. H. Selong No. 27, RT. 013 RW. 01 Kel. Duri Kosambi, Kec. Cengkareng), bukti T.I-19, sesuai dengan aslinya;
20. Bukti Kirim Surat No. 0135.G/ARM-EMB-WP/LL/X/2021, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang (Perumahan Kosambi Baru, Jl. Janur Kuning III Blok F EXT 9 No. 11, Kel. Duri Kosambi, Kec. Cengkareng), bukti T.I-20, sesuai dengan aslinya;
21. Surat No. 0135.H/ARM-EMB-WP/LL/X/2021, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang tertanggal 25 Oktober 2021, bukti T.I-21, copy dari copy;
22. Bukti Kirim Surat No. 0135.H/ARM-EMB-WP/LL/X/2021, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang (Perumahan Kosambi Baru, Jl. Janur Kuning III Blok F EXT 9 No. 11, Kel. Duri Kosambi, Kec. Cengkareng), bukti T.I-22, sesuai dengan aslinya;
23. Salinan/Kutipan/Grosse Risalah Lelang Nomor 537/25/201 tertanggal 23 November 2021, bukti T.I-23, sesuai dengan aslinya;
24. Surat No. 0364-H/ARM-EMB-WP/SPHL/XI/2021, Perihal : Surat Pemberitahuan Hasil Lelang tertanggal 30 November 2021, bukti T.I-24, copy dari copy;
25. Bukti Kirim Surat No. 0364-H/ARM-EMB-WP/SPHL/XI/2021, Perihal : Surat Pemberitahuan Hasil Lelang (Perumahan Kosambi Baru, Jl. Janur Kuning III Blok F EXT 9 No. 11, Kel. Duri Kosambi, Kec. Cengkareng), bukti T.I-25, sesuai dengan aslinya;
26. Bukti Kirim Surat No. 0364-H/ARM-EMB-WP/SPHL/XI/2021, Perihal : Surat Pemberitahuan Hasil Lelang (Jl. H. Selong No. 27, RT. 013 RW. 01 Kel. Duri Kosambi, Kec. Cengkareng), bukti T.I-26, sesuai dengan aslinya;
27. Surat Permohonan penghapusan hutang/bukti pengesahan lelang dan Permohonan Bantuan Pengamanan dan Perlindungan Hukum dari Bapak Ruslan dan Ibu Jap Thin Chie tertanggal 20 April 2022, bukti T.I-27, copy dari copy;
28. Surat No. 00081/ARM-EMB-W/SJ/V/2022, perihal : Surat Jawaban tertanggal 17 Mei 2022 yang ditujukan kepada Bapak Ruslan, bukti T.I-28, copy dari copy;

Hal. 37 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Surat No. 00081/ARM-EMB-WP/SJ/V/2022, perihal : Surat Jawaban tertanggal 17 Mei 2022 yang ditujukan kepada Ibu Jap Tjhin Chie, bukti T.I-29, copy dari copy;
 30. Surat Permohonan Penghapusan Pinjaman dari Bapak Ruslan dan Ibu Jap Tjhin Chie tanggal 30 Mei 2022, bukti T.I-30, copy dari copy;
 31. Surat Nomor : 00120/ARM-EMB-WP/SJ/VI/2022 perihal : Surat Jawaban tanggal 13 Juni 2022 yang ditujukan kepada Bapak Ruslan, bukti T.I-31, copy dari copy;
 32. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 03/2015, yang dibuat di hadapan Setiawan, SH., Notaris di Jakarta Barat, bukti T.I-32, sesuai dengan aslinya;
- bukti-bukti surat tersebut kesemuanya berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Website www.lelang.go.id perihal lelang SHM No. 7705, bukti T.II-1, sesuai hasil *print out*;
2. Pengumuman ke-1 (satu) Lelang Hak Tanggungan tanggal 25 Oktober 2021, bukti T.II-2, sesuai hasil *print out*;
3. Pengumuman ke-2 (dua) Lelang Hak Tanggungan tanggal 09 November 2021, bukti T.II-3, sesuai hasil *print out*;
4. Pengumuman Hasil Lelang (Tergugat II menang lelang) karena harga penawaran Tergugat II lebih tinggi dari harga penawaran peserta lain, bukti T.II-4, sesuai hasil *print out*;
5. Pembayaran jaminan lelang Rp. 368.500.000,- ke rekening Bank BNI *virtual account* Nomor 9880050621111903 atas nama Bambang Sutrisno HFMTW sesuai dengan petunjuk pembayaran, bukti T.II-5, sesuai hasil *print out*;
6. Pelunasan Lelang pada tanggal 23 Nov 2021 sebesar Rp. 386.300.000,- (sudah termasuk 2% biaya lelang) ke rekening Bank BNI *virtual account* Nomor 9880050621111903 atas nama Bambang Sutrisno XHFMTW sesuai dengan petunjuk pembayaran, bukti T.II-6, sesuai hasil *print out*;
7. Pembayaran BPHTB tanggal 24 Desember 2021, bukti T.II-7, sesuai dengan aslinya;
8. Kutipan Risalah Lelang No. 537/25/2021, bukti T.II-8, copy dari copy;
9. Kuitansi Lelang No. 639/KW/2021, bukti T.II-9, copy dari copy;
10. AJB No. 10/2005 yang saya terima dari Bank OCBC NISP, bukti T.II-10, sesuai dengan aslinya;

Hal. 38 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. AJB No. 028/2010 yang saya terima dari Bank OCBC, bukti T.II-11, sesuai dengan aslinya;
 12. IMB No. 8497/IMB/1992 tanggal 08 Sep 1992 yang saya terima dari Bank, bukti T.II-12, copy dari copy;
 13. Sertifikat Hak Tanggungan No. 987/2015 yang saya terima dari Bank OCBC, bukti T.II-13, copy dari copy;
 14. Surat Permohonan Roya Hak Tanggungan No. 1069/LB/X1/2021, bukti T.II-14, copy dari copy;
 15. Sertifikat Hak Milik No. 7705 atas nama Bambang Sutrisno, bukti T.II-15, copy dari copy;
 16. Grosse Risalah Lelang No. 537/25/2021 yang berbunyi Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, bukti T.II-16, sesuai dengan aslinya;
 17. Surat Panggilan tanggal 25 January 2023 Nomor W10.2/706/HK.02/1/2023, bukti T.II-17, copy dari copy;
 18. Surat Panggilan Teguran/Aanmaning tanggal 30 January 2023 No. 06/Pdt.Eks.PL/2023 jo. No. 537/25/2021, bukti T.II-18, copy dari copy;
- bukti-bukti surat tersebut kesemuanya berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Surat Nomor 0364/ARM-EMB- WP/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021 perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui E-Auction/ Internet secara Open Bidding serta rekomendasi SKPT, bukti TT.I-1, sesuai dengan aslinya;
2. Surat Penunjukan Surat Penunjukan Penjual Nomor 0364.E/ARM-EMB-WP/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021, bukti TT.I-2, sesuai dengan aslinya;
3. Surat Pernyataan Nomor : 0364.B/ARM-EMB-WP/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021, bukti TT.I-3, sesuai dengan aslinya;
4. Surat Perjanjian Pinjaman Nomor 06 tanggal 09 Januari 2015 antara PT. Setiowati. Bank OCBC NISP Tbk. dan Indah Ayu Setiowati, bukti TT.I-4, copy dari copy;
5. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00987/2015 tanggal 16 Februari 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan 2015. Nomor 14/2015 tanggal 28 Januari 2015, bukti TT.I-5, copy dari copy;

Hal. 39 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

6. Surat Keterangan Hutang Nomor : 0364.D/ARM-EMB-WP/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021, yang menerangkan Rincian Hutang Ruslan selaku Debitur, bukti TT.I-6, sesuai dengan aslinya;
7. Surat Nomor : 033/ARM-EMB-SA/SP/1/2020 tanggal 13 Januari 2020 perihal Surat Peringatan ke-I, bukti TT.I-7a, copy dari copy;
8. Surat Nomor : 169/ARM-EMB-MS/SP/02/2020 tanggal 05 Februari 2020 perihal Surat Peringatan ke-II, bukti TT.I-7b, copy dari copy;
9. Surat Nomor : 212/ARM-EMB-MS/SP/11/2020 tanggal 14 Februari 2020 perihal Surat Peringatan ke-III, bukti TT.I-7c, copy dari copy;
10. Surat Nomor : 0135.G/ARM-EMB-WP/LL/X/2021 tanggal 25 Oktober 2021, perihal Surat Pemberitahuan Lelang kepada Ruslan selaku Debitur, bukti TT.I-8, sesuai dengan aslinya;
11. Surat Nomor : 0364.B/ARM-EMB-WP/LL/IX/2021 tanggal 29 September 2021 perihal Daftar Harga Barang Nilai Limit dan Uang Jaminan Lelang, bukti TT.I-9, sesuai dengan aslinya;
12. Surat Nomor : S-2987/WKN.07/KNL.01/2021 tanggal 19 Oktober 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan PT. Bank OCBC NISP Tbk Debitur Ruslan, bukti TT.I-10, sesuai dengan aslinya;
13. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : HP.03.02 /207631.73.300 /XI/2021 tanggal 01 November 2021, bukti TT.I-11, sesuai dengan aslinya;
14. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, bukti TT.I-12, sesuai dengan aslinya;
15. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 28 April 2022, bukti TT.I-13, sesuai dengan aslinya;
16. Risalah Lelang Nomor : 537/25/2021 tanggal 23 November 2021, bukti TT.I-14, sesuai dengan aslinya;

bukti-bukti surat tersebut kesemuanya berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Buku Tanah Hak Milik No. 7705/Duri Kosambi terakhir tercatat atas nama Bambang Sutrisno sesuai Gambar Situasi tanggal 20 November 1995 No. 8943/1995 seluas 99 M2 yang terletak di Komp. Perum Kosambi Baru Blok F Ext 9 Persil No. 11, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat (sekarang Kota Administrasi Jakarta Barat), bukti TT.II-1, sesuai dengan aslinya;

Hal. 40 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti surat tersebut kesemuanya berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara ini tidak ada mengajukan saksi ataupun ahli, walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak telah merasa cukup dengan pembuktiannya, kemudian Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya yang diberi tanggal 9 Agustus 2023, Tergugat I dengan Kesimpulan tanpa tanggal dan Tergugat II dengan Kesimpulan tertanggal 6 Agustus 2023, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak yang berperkara mengatakan bahwa mereka tidak ada mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap termasuk dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I dan Turut Tergugat I secara bersamaan telah mengajukan eksepsi mengenai :

- Eksepsi gugatan kabur (*obscur libel*);
- Eksepsi gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*);
- Eksepsi *non persona standi in judicio*;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat I, dikatakan bahwa gugatan Penggugat kabur karena Penggugat dalam positanya tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan secara jelas, lengkap, dan cermat sesuai dengan asas *process doelmatigheid* atau kepentingan beracara;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I, dalam gugatan Penggugat pada posita angka 7, Penggugat menggunakan dasar hukum berupa Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 31, Pasal 32, Pasal 36, dan Pasal 54 Peraturan

Hal. 41 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Keuangan No.93/PMK.02/2010 (vide bukti T.I-1) jo. Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 (vide bukti T.I-2) telah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur, karena kedua Peraturan Menteri Keuangan yang digunakan Penggugat tersebut sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (vide bukti T.I-3);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 99 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dikatakan bahwa : *"Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku";*

Menimbang, bahwa Prof. Dr. Jimly Asshiddique dalam bukunya yang berjudul Perihal Undang-Undang (hal. 224) menyatakan sebagai berikut : *"Undang-Undang/ Peraturan Perundang-Undangan atau ketentuan yang telah dicabut tersebut, dengan sendirinya tidak lagi mempunyai kekuatan hukum mengikat, meskipun undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang mencabutnya itu sendiri di kemudian hari dicabut juga";*

Menimbang, bahwa dalam posita angka 7 gugatan Penggugat, dikatakan bahwa : *"Pelaksanaan lelang tanggal 23 November 2021 jelas-jelas cacat hukum dan berakibat batal demi hukum karena bertentangan dengan hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 31, Pasal 32, Pasal 36, Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.02/2010 jo. Permenkeu No. 106/PMK.06/2013 karena Penggugat sebagai Debitur tidak diberitahu dan tidak ada pengumuman sebagaimana syarat juklak lelang";*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati posita angka 7 gugatan Penggugat tersebut, ternyata Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 (vide bukti T.I-1) adalah mengenai Uang Jamina n Penawaran Lelang, sedangkan Pasal 36 Permenkeu No. 93/PMK.06/2010 (vide bukti T.I-1) adalah mengenai Penetapan Nilai Limit Obyek Lelang, dan Pasal 54 Permenkeu No.93/PMK.06/2010 (vide bukti T.I-1) adalah mengenai Penawaran Lelang Langsung dan Tidak Langsung, sehingga jelas bahwa penggunaan dasar hukum Pasal 31, Pasal 32, Pasal 36, Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 jo. Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 untuk menyatakan bahwa tindakan Tergugat I maupun Turut Tergugat I yang tidak memberitahukan Penggugat sebagai Debitur dan

Hal. 42 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

tidak adanya pengumuman lelang sebagaimana syarat juklak lelang, tidaklah tepat;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul : Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 514), menjelaskan *yang dimaksud dengan obscur libel adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap, lebih lanjut M. Yahya Harahap menjelaskan salah satu bentuk dari eksepsi gugatan kabur adalah tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat dalam mengkonstruksikan gugatannya berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, yaitu Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.02/2010 jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013, selain itu Penggugat juga terbukti menggunakan pasal-pasal yang tidak tepat dari peraturan perundangan-undangan yang sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku tersebut, sehingga dasar hukum gugatan Penggugat tidak jelas dan menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*), dan oleh karena itu maka terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I terkait hal ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai gugatan kabur (*obscur libel*) yang diajukan oleh Tergugat I telah dikabulkan, maka eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih jauh oleh Majelis Hakim;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan eksepsi tersebut di atas, dimana eksepsi mengenai gugatan kabur (*obscur libel*) yang diajukan oleh Tergugat I telah diterima dan dikabulkan, maka untuk singkatnya putusan ini, pokok perkara dari gugatan Penggugat tidak perlu lagi dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka Penggugat adalah sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, dan harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya sebagaimana tersebut di dalam amar putusan di bawah ini;

Hal. 43 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang dan peraturan hukum yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 2.560.000,- (dua juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari : Senin, tanggal 4 September 2023, oleh kami : Dr.FLORENSANI S KENDENAN,S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, serta KRISTIYAN P DJATI,S.H., dan YUSWARDI,S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : Rabu, tanggal 6 September 2023, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu BAIK MUSTIKAWATI,S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. KRISTIYAN P DJATI,S.H.

Dr.FLORENSANI S KENDENAN,S.H.,M.H.

2. YUSWARDI,S.H.

Panitera Pengganti,

Hal. 44 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.



BAIK MUSTIKAWATI,S.H.

Biaya-biaya :

| | |
|------------------------|--------------------------|
| 1. Meterai..... | Rp. 10.000,- |
| 2. Redaksi..... | Rp. 60.000,- |
| 3. Proses Perkara..... | Rp. 150.000,- |
| 4. PNBP..... | Rp. 30.000,- |
| 5. Panggilan..... | <u>Rp. 2.310.000,-</u> + |
| J u m l a h..... | Rp. 2.560.000,- |

(dua juta lima ratus enam puluh ribu rupiah)

Hal. 45 dari 44 hal. Putusan No. 1120/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt.