



PUTUSAN

Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas I A Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

AHMAD ARI SUGIARTA, NIK 3173042003770006, Tempat lahir Jakarta, 20 Maret 1977, Jenis kelamin Laki-laki, alamat Krendang Selatan II, RT.004/RW.006, Krendang, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama: Hefi Irawan S.H., Sennyka Ernawati, S.H., Mulyadi S.IP S.H., Isa Amsyari, S.H., dan Ohamad Nurpuadi, S.H. Para Advokat/ Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Hafi Sanjaya & Partner, beralamat di Grand Balaraja Residence Blok E4 No.02. Solear, Kec. Solear, Kab. Tangerang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN**;

Melawan

1. PT. BANK MANDIRI (Persero), Tbk., berkedudukan di Jl. Ir. H. Djuanda No.18 Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat 10120, dalam hal ini diwakili oleh I Gede Raka Arimbawa, selaku Regional CEO PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Rahimi Syoekri Team Leader Legal pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Regional III Jakarta 1, Andi Saut Hot Purba, selaku Legal Officer pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Regionall III/Jakarta 1, Dwi Wijonarko, selaku Legal Officer pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Regionall III/Jakarta 1, Ruske Maharsuani,

Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



selaku Legal Officer pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional III/Jakarta 1, Fernanda Wahyu, selaku Legal Officer pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional III/Jakarta 1, dan Paku Alam Sliwangi Assistant Legal Officer pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional III/Jakarta 1, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN I**;

2. PEMENANG LELANG Sdr. Ahmi Mulhakim beralamat di Jl. Musyawarah 1 No.23A, RT.015/02, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN II**;

3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA di Jakarta, Cq. Menteri Keuangan RI di Jakarta, Cq. Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Pusat di Jakarta, Cq. Kakanwil Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat Cq KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Tangerang II, beralamat di Jl. Tmp. Taruna, Sukaasih, Kec. Tangerang, Kota Tangerang 15111, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama: Fariha selaku Pelaksana KPKNL Tangerang II, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-897/MK.6/KN.7/2023, tanggal 06 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN III**;

4. BADAN PERTANAHAN NEGARA, Kabupaten Tangerang di Kadu Agung, Kec. Tigaraksa, Kabupaten Tangerang 15720, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



Telah mendengar para pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 29 Oktober 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 06 Nopember 2023, dalam Register Perkara Nomor: 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst., telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

I. DASAR HUKUM.

1. Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan berdasarkan Pasal 28D (1) "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum";
2. Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan berdasarkan Pasal 28G (1) "Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi".
3. Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang dengan tegas menyatakan "Apabila Debitor Cidera Janji 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", sedangkan perjanjian kredit antara Terlawan-I dengan Pelawan di Notaris disepakati selama 180 (Seratus Delapan Puluh) Bulan atau 15 (Lima belas) Tahun dan berakhir pada Tahun 2037 (Dua ribu tiga puluh tujuh);
4. Bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan berdasarkan Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 26 UUHT dan Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT yang menyatakan "Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak



Tanggungan”, berarti Eksekusi hak tanggungan harus ada Fiat Ketua Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tgl. 31-8-1977 No.697 K/Sip/1974. “Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan”. Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 431.

II. Adapun yang menjadi sebab-sebab diajukannya Perlawanan terhadap Para Terlawan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan (Ic. Ahmad Ari Sugiarta) adalah Debitur dari Terlawan I (Ic. BANK MANDIRI) Tbk berkedudukan Jl. Ir .H.Djuanda No 18 Kel. Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat 10120, berdasarkan SPK Perpanjangan No. MNR.RCR/CCR.JKT1.53892/2018 Dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Dan surat Penetapan Jadwal Lelang Email dari KPKNL Tangerang II Sesuai Suratnya No.S-2828/WKN.06/KNL.03/2018 Tanggal 22 November 2018,
2. Bahwa, Pelawan (Ic. Ahmad Ari Sugiarta) Tidak Terima setelah Mendapat surat dari Terlawan-I Perihal Jadwal Pelaksanaan Lelang atas obyek lelang Milik Pelawan yang akan dilakukan pada Hari Kamis, tanggal 27 Desember 2018 Pukul 11.15 WIB bertempat di Kantor KPKNL Tangerang II, Jl. Taman Makam Pahlawan Taruna, Kota Tangerang, dengan alasan adanya surat Penetapan Lelang dari Terlawan-II (KPKNL Tangerang) No: S-2828/WKN.06/ KNL.03/2018, Tanggal 22 November 2018, Tanpa Fiat Ketua Pengadilan;
3. Bahwa, oleh karena Para Terlawan akan melaksanakan eksekusi lelang atas obyek lelang milik Pelawan sebagaimana Poin 2 tersebut diatas, Maka Pelawan Tidak Terima dan mendaftarkan Perlawanan Lelang Hak Tanggungan ini pada Wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sesuai Pasal 13 Tentang Doisili Hukum, dengan maksud mempertahankan obyek hak milik Pelawan;

III. Adapun mengenai duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, Pelawan adalah Pihak yang Tidak Terima / Menolak Tindakan Para Terlawan yang akan melelang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor: 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi)
2. Bahwa, Pelawan tidak pernah digugat dipengadilan perihal pembatalan perjanjian apabila dituduh oleh Terlawan I telah melakukan ingkar janji,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pelawan tidak pernah memberi izin kepada siapapun yang akan melelang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor : 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), dengan Tanpa terlebih dahulu ada Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang menyatakan bahwa Pelawan/ Nasabah Terlawan I Telah Ingkar Janji/Wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Persyaratan lelang sebagaimana PMK Nomor: 106/MK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo PMK Nomor:27/MK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

3. Bahwa, Pelawan dan keluarganya sangat terkejut dan mengalami stress yang berkepanjangan setelah Pelawan membaca surat pemberitahuan jadwal lelang yang dikirim oleh Terlawan-I tertanggal 22 November 2018 yang intinya akan Melelang obyek milik Pelawan sehingga Berakibat Pelawan dan keluarga mengalami Stres yang berkepanjangan serta mengalami kerugian Imateriil serta Materiil yang tak ternilai;
4. Bahwa Pelawan sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa "...yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet" dan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tgl. 31-8-1977 No. 697 K/Sip/1974. "Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan";
5. Bahwa, Keberatan Pelawan dikarenakan tanah dan Bangunan diatasnya yang akan dilelang melalui Terlawan II tersebut bukan milik Terlawan-I melainkan adalah milik Pelawan sesuai dengan sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor: 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi) yang dijaminakan pada Terlawan-I;
6. Bahwa selain tersebut diatas dalam PS 200 (1) HIR jo PS 215 RBG. Menyatakan pelaksana penjualan lelang adalah Pengadilan Negeri, dengan melalui perantaraan, kantor lelang, Jadi jelas pelaksana lelang menurut PS No. 200(1) HIR jo PS. 215 RBG, bukan kantor lelang, tapi Pengadilan Negeri setempat, maka berdasarkan hal tersebut diatas maka, lelang terhadap harta milik Pelawan yang akan dilakukan oleh Pimpinan PT.(Bank Mandiri) Tbk. berkedudukan Jl. Ir .H.Djuanda No 18

Halaman 5 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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)



- Kel.kebon kelapa,Kecamatan Gambir Jakarta Pusat 10120 sebagai pemohon penjualan lelang melalui perantara KPKNL Tangerang (Ic. Terlawan-II) tidak sah, dan sudah selayaknya untuk dibatalkan;
7. Bahwa Pimpinan Cabang PT. (BANK MANDIRI) Tbk., berkedudukan Jl.Ir. H.Djuanda No 18 Kel.kebon kelapa, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat 10120, yang akan menjual secara lelang harta milik Pelawan melalui KPKNL Tangerang atau disebut Para Terlawan adalah tidak benar dan berlawanan dengan undang-undang, maka patut dinyatakan batal demi hukum;
 8. Bahwa lelang yang akan dilakukan oleh Para Terlawan atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor :06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), yang dijamin pada Terlawan-I dan akan dilaksanakan pelelangan TANPA Dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri Setempat, atau penjualan dimuka umum atas barang milik Pelawan harus terlebih dahulu disita oleh Pengadilan Setempat (Lq PS. 200(1) HIR jo 215 RBG);
 9. Bahwa Jelas dalam hal ini pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Para Terlawan atas harta milik Pelawan telah menyimpang prosedur pelaksanaannya, Karena sebelum dijual lelang oleh Para Terlawan dengan tanpa Fiat Ketua Pengadilan Negeri setempat dan hanya dimohon langsung oleh Terlawan-I kepada KPKNL Tangerang (Ic. Terlawan-II) tanpa terlebih dahulu dilakukan sita atas obyek lelang milik Pelawan oleh Pengadilan yang menjadi syarat pokok pada lelang eksekusi;
 10. Bahwa sebelumnya juga tidak ada atau belum ada pejabat Pengadilan Negeri setempat yang datang kerumah Pelawan untuk melakukan sita atas harta benda Pelawan, karena hal tersebut menjadi syarat pokok yang melekat pada lelang eksekusi (LQ. PS 200(1) HIR/RBG), hingga ugatan perlawanan lelang ini diajukan pada Pengadilan Jakarta Pusat sesuai Kesepakatan Domisili Hukum;
 11. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*allgoed opposant*);
 12. Bahwa Pelawan sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor: 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), yang akan dilelang Berdasarkan Pasal 6 Undang-



Undang Hak Tanggungan nomor 4 Tahun 1996 sedangkan Pasal 6 tersebut belum ada Peraturan Pelaksanaannya, akibatnya Pelawan akan sangat dirugikan sekali apabila pelelangan tersebut tetap dilaksanakan oleh Para Terlawan;

13. Bahwa Ketika Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang bertindak sebagai Fasilitator pelaksanaan Lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengisyaratkan bahwa Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Tetapi perlu Pelawan sampaikan apabila objek lelang Jaminan Hak Tanggungan terdapat perlawanan hukum dari Debitur ataupun pihak lain, maka Balai Lelang Swasta ataupun KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang;
14. Bahwa kewenangan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan peradilan. Sedangkan didalam prakteknya Pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek Lelang bermasalah yang dilelang oleh KPKNL Tangerang, Hal tersebut terjadi karena Pengadilan menganggap bahwa terhadap Objek Lelang yang dijual oleh KPKNL Tangerang tidak terdapat peletakkan sita (beslag) oleh badan Pengadilan, Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (H.I.R / R.B.G);
15. Bahwa Perlu Pelawan sampaikan sebenarnya Badan Peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses Lelang pada Jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang Badan Peradilan sebagai lembaga Negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakkan peraturan hukum. Prosedurnya, Pemohon Lelang Eksekusi (Bank) mengajukan permohonan melalui Kepaniteraan Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Anmaning (Peringatan kepada debitur) sebanyak 2 (dua) kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada bank. Apabila Debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperingati (anmaning) maka selanjutnya Pengadilan meletakkan sita jaminan

Halaman 7 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



terhadap objek lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL Tangerang sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh Badan Peradilan;

16. Bahwa Apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut;
17. Bahwa Pelaksanaan Lelang melalui Pengadilan setempat adalah cara yang tepat dalam mencari kepastian hukum terhadap proses lelang hak tanggungan antara Bank dan Nasabah;
18. Bahwa Dengan demikian pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan yang akan dilakukan atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas Sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor: 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), adalah Milik Pelawan yang dijaminakan pada Terlawan-I berdasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah Cacat hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi lelang tersebut Mohon dinyatakan tidak sah;
19. Bahwa agar Perlawanan Pelawan apabila dikabulkan tidak hampa mohon dapatnya Majelis Hakim berkenan melakukan peletakkan sita (beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor:06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), dan agar tidak dialihkan sebelum perkara a quo berkekuatan hukum tetap, oleh karena Pelawan selaku Pelawan yang beritikad baik, menurut hukum harus dilindungi;

Bahwa Inti dari Perlawanan Lelang a quo karena Pada prinsipnya pelaksanaan parate executife obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT belum dapat dilaksanakan oleh karena belum ada Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde) yang menyatakan Debiturnya Ahmad Ari Sugiarta (Ic. Pelawan asli) Telah diputus oleh Pengadilan Ingkar Janji dan belum ada Peraturan Pemerintah / Peraturan Perundang-undangan yang ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan Undang-Undang terkait pelaksanaan parate



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

executie obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT yang hingga sekarang belum ada peraturan pelaksanaannya;

- I. Bahwa, Peraturan pelaksanaan yang dimaksud oleh Pasal 26 adalah sebagaimana yang diatur di dalam Ketentuan Umum Pasal 1 Angka 5, Pasal 8 huruf b, Pasal 9 Pasal 13 UU No. 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang sudah dirubah menjadi Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan:

1. Ketentuan Umum Pasal 1 Angka 5, menyatakan "Peraturan Pemerintah adalah Peraturan Perundang-undangan yang ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya".
2. Pasal 8 huruf b, menyatakan "diperintahkan oleh suatu Undang-Undang untuk diatur dengan Undang-Undang".
3. Pasal 9, menyatakan "Materi muatan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang sama dengan materi muatan Undang;
4. Pasal 13, menyatakan "Materi muatan Peraturan Presiden berisi materi yang diperintahkan oleh Undang-Undang, materi untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah, atau materi untuk melaksanakan penyelenggaraan kekuasaan pemerintahan".

1. Bahwa, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang yang akan melaksanakan pelelangan umum obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 6 UUHT yang didasarkan pada Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-21/PN/1998 jo Surat Edaran Nomor : SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT Jo PMK Nomor: 106/MK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah diperbaharui menjadi PMK Nomor: 27/MK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Bertentangan dengan yang dimaksud oleh Pasal 26 UUHT dikarenakan dasar hukum yang dipakai oleh KPKNL Tangerang (Terlawan-II) BERTENTANGAN dengan Pasal 26 UUHT yang mensyaratkan pelaksanaan Pasal 6 UUHT diatur di dalam peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud di atas, oleh karenanya dimohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar memerintahkan kepada KPKNL Tangerang (Ic.Terlawan-II) untuk tidak melaksanakan lelang atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna

Halaman 9 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

Bangunan Nomor : 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi) tanpa Perintah serta dipimpin oleh Ketua pengadilan setempat;

2. Bahwa Perlawanan (Verzet) lelang ini merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3210 K/Pdt/1084 tanggal 30 Januari 1986 telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan "penjualan lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui Ketua Pengadilan adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang bersangkutan adalah batal", Sehingga Pelawan memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Pusat Menyatakan Lelang yang akan dilaksanakan oleh Terlawan-II atas Permohonan dari Terlawan-I agar tidak dilaksanakan tanpa fiat ketua Pengadilan Setempat, dan apabila tetap dilaksanakan Maka dinyatakan Para Termohon telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Bahwa pada hari....tanggal,,,kuasa hukum Terlawan IV mendatangi Pelawan dan meminta agar rumah dikosongkan menurut keterangan kuasa hukum Terlawan IV sudah ada putusan inkrah dari Pengadilan Jakarta Pusat, menurut Pelawan kuasa pemenang lelang sudah melebihi kewenangan pengadilan Jakarta Pusat, dikarenakan berani memerintahkan pemilik yang sah untuk keluar dari rumah tanpa menunjukan Fiat dari ketua pengadilan serempat, dan melanggar undang-undang No 51 Tahun 1960 Pasal 2, mohon ini menjadi perhatian majlis hakim pemeriksa perkara *a quo*;
4. Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh turut Terlawan Tersebut telah melanggar azas-azas umum pemerintah yang baik terutama azas kecermatan dan ketelitian arau kehati-hatian sebagai mana dimaksud dalam ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf c peraturan merintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sehingga hal tesebut menimbulkan kerugian bagi Pelawan sebagai pemilik atas tanah yang sah, selain itu Terlawan V telah melanggar Pasal 25 PP No.1 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang menyebutkan bahwa;
 - Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah, atau meminjamkan uang dengan dibuat oleh pejabat jika kepadanya, dengan menyimpang dari ketentuan Pasal 22 ayat (1) sub.a diserahkan surat keterangan kepala kantor pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat sementara. Di daerah-daerah Kecamatan di luar kota

Halaman 10 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

tempat kedudukan kepala kantor pendaftaran tanah surat keterangan kepala kantor pendaftaran tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan, menggadaikan, atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan. Selain surat-surat keterangan tersebut, kepada pejabat itu harus diserahkan pula;

A. Surat bukti hak dan keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh asisten wedana yang membenarkan surat bukti hak itu;

B. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran,

- Pembuatan akta yang di maksud ayat (1) Pasal ini harus disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan;
- Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang di maksud ayat (1) Pasal ini, kepala kantor pendaftaran tanah membukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan. dalam perkara a quo Terlawan V telah menyalaggunakan jabatan membalik Nama sertifikat yang semula pemilik yang sah adalah Pelawan AHMAD SUGIARTA Menjadi berubah Nama ke Terlawan IV Nama ALMI MULHAKIM tanpa ijin pemilik yang sah, mohon majlis hakim pemeriksa perkara a quo agar menjadi perhatian khusus;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negri jakpus berkenan memutus:
PRIMAIR:

1. Menyatakan Perlawanan Pelawan dapat diterima seluruhnya.
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur dan ber itikat baik;
4. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang Sah atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor: 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), berdasarkan akta perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No: 00583/DSNP//2008, Pada Hari Ini Sabtu, Tanggal 26 Januari 2008, Telah Di Tandatangani Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dasana Bonang – Tangerang, untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Pengikat Jual Beli” Atau Di Singkat PPJB;
5. Memerintahkan kepada Juru Sita agar melaksanakan peletakkan sita (beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas

Halaman 11 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor: 1892/Pasirputih, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi) yang luas seluruhnya 20.010 M2 sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor: 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), berdasarkan akta perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No: 00583/DSNP//2008, Pada Hari Ini Sabtu, Tanggal 26 Januari 2008, Telah di tandatangani Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dasana Bonang–Tangerang, Untuk Selanjutnya Di Sebut “ Perjanjian Pengikat Jual Beli” Atau Di Singkat PPJB oleh dan antara;

(Ahmad Ari Sugiarta dengan PT. Darma Sarana Nusa Pratama)

6. Memerintahkan Kepada Terlawan-II untuk tidak melakukan pelelangan atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor: 1892/Pasirputih, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi) 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), berdasarkan akta perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No: 00583/DSNP//2008, Pada Hari Ini Sabtu, Tanggal 26 Januari 2008, Telah Di Tandatangani Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan di dasana bonang – tangerang, Untuk Selanjutnya Di Sebut “Perjanjian Pengikat Jual Beli” Atau Di Singkat PPJB oleh dan antara. (AHMAD ARI SUGIARTA Dengan PT.DARMA SARANA NUSA PRATAMA) tanpa fiat Ketua Pengadilan setempat sepanjang mengenai sebidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas;
7. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Pengadilan Jakarta Pusat berpendapat lain, maka: Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan, Terlawan I dan Terlawan III masing-masing datang menghadap kuasa hukumnya tersebut di atas, sedangkan Terlawan II dan Turut Terlawan tidak hadir di persidangan, baik ia sendiri maupun kuasa hukumnya yang patut dan sah untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut dan sah, berdasarkan relaas panggilan tertanggal 09 November 2023 untuk sidang tertanggal 28 November 2023, relaas panggilan tertanggal 05 Desember 2023 untuk sidang tanggal 19 Desember 2023, relaas panggilan tertanggal 20 Desember 2023 untuk sidang tanggal 16 Januari 2024, relaas panggilan tertanggal 16 Mei 2024 untuk sidang tanggal 27 Mei 2024, relaas panggilan tertanggal 04 Juni 2024 untuk sidang tanggal 24 Juni 2024, relaas panggilan

Halaman 12 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

tertanggal 24 Juni 2024 untuk sidang tanggal 08 Juli 2024 ternyata ketidakhadiran Terlawan II dan Turut Terlawan tersebut tidak disebabkan oleh suatu halangan yang sah, oleh karena itu maka Tergugat haruslah dinyatakan telah dipanggil secara patut namun tidak hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengusahakan penyelesaian perkara secara damai melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 130 HIR jo Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Khusaini, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat selaku Mediator, akan tetapi upaya damai tersebut tidak berhasil sebagaimana Laporan Mediator tanggal 22 April 2024 yang pada pokoknya Mediasi gagal, sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Pelawan dan atas gugatan Pelawan tersebut, Kuasa Pelawan menyatakan tidak ada perubahan dan perbaikan surat gugatannya tertanggal 29 Oktober 2023 (terlampir dalam berkas perkara);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut diatas, Kuasa Terlawan I telah menyampaikan Jawaban secara online tertanggal 15 Juli 2024 sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Absolute Competentie

Bahwa proses lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang II telah memenuhi prosedur yang diatur ketentuan perundang-undangan dengan hasil lelang eksekusi hak tanggungan sejak Agustus 2019, dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili dalil perlawanan/gugatan yang telah tidak relevan dengan kondisi sebenarnya, pun posita perlawanan mendalilkan bahwa lelang hak tanggungan belum terjadi.

2. Eksepsi Relative Competentie

Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No. CNB.CLN/1074/PK.KPR-1/2008 tanggal 08 April 2008, Pelawan dan Terlawan I telah menentukan pilihan untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang timbul dari perjanjian kredit tersebut, oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berhak untuk memeriksa dan memutus perkara perlawanan yang diajukan Pelawan.

Halaman 13 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



Bahwa yang menjadi objek sengketa merupakan sebidang tanah dan rumah tinggal yang beralamat di luar yuridiksi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, oleh karena itu cukup beralasan Majelis Hakim menolak untuk memeriksa perlawanan aquo.

3. Eksepsi Obscuruum Libelium

Bahwa objek sengketa perlawanan Pelawan adalah mengenai Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah milik Pelawan yang telah menjadi milik pemenang lelang (Terlawan II *in casu*), namun pada posita perlawanan yang diajukan Pelawan tidak meminta agar hasil Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dibatalkan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara; Bahwa ketidaksesuaian antara dalil hukum (posita perlawanan) dan petitum yang diuraikan Pelawan dan karena petitum yang dimohonkan Pelawan tidak didukung dalil hukum mengakibatkan gugatan menjadi kabur;

Oleh karena gugatan Pelawan tidak jelas/kabur dan gugatan tersebut tidak sesuai dengan kaidah hukum dan yurisprudensi Mahkamah Agung, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan:

- Putusan MA-RI No. 6/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa:
"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna"
- Putusan MA-RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:
"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna"
- Doktrin ilmu hukum sebagaimana diuraikan dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal. 113, karangan M. Yahya Harahap, penerbit: Sinar Grafika, yang berbunyi: "bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum: Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil."

4. Eksepsi Error in Objecto

Bahwa bila mencermati posita perlawanan, Pelawan mendalilkan perbuatan Terlawan I yang akan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan



perundang-undangan, pada saat yang bersamaan pada perlawanan yang diajukan, Pelawan justru menarik Terlawan II selaku pemenang lelang; Bahwa Pelawan telah mengetahui fakta yang sebenarnya mengenai lelang eksekusi hak tanggungan, Terlawan II merupakan pemenang lelang atas lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan oleh Terlawan III, dengan demikian posita Pelawan sepanjang dalil yang menguraikan Terlawan I akan melakukan lelang sehingga menimbulkan hak hukum bagi Pelawan untuk mengajukan perlawanan merupakan posita *error in objecto*; Bahwa oleh karena objek gugatan Pelawan tidak tepat dan tidak sesuai fakta sepanjang mengenai lelang dan hasil lelang berdasarkan salinan risalah lelang menjadi gugatan yang salah dan tanpa dasar objek perlawanan yang tepat.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hubungan hukum antara Pelawan dan Terlawan I berdasarkan Perjanjian Kredit No. CNB.CLN/1074/PK.KPR-1/2008 tanggal 08 April 2008 dengan agunan berupa rumah tinggal di Perum Dasana Indah Blok BC 05 No. 15, Bojong Nangka, Legok, Tangerang sesuai SHM No. 6566.
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan kreditnya, agunan Pelawan telah dilakukan pengikatan jaminan melalui lembaga hak tanggungan hingga terbitnya sertifikat hak tanggungan dimana pengikatan tersebut juga secara sadar dan tanpa paksaan dilakukan oleh Pelawan selaku debitur.
3. Bahwa Pelawan sudah tidak mempunyai kemampuan (macet) untuk melakukan pembayaran kewajiban kreditnya terhitung sejak tanggal 06 Maret 2016 dimana Terlawan I menyampaikan peringatan agar Pelawan segera melakukan pembayaran kewajiban kreditnya;
4. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas setiap dalil perlawanan yang diajukan Pelawan mengenai lelang yang akan diajukan oleh Terlawan I merupakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan karena Terlawan I telah menyampaikan pemberitahuan hasil lelang dengan No. RCR/CCR.JKT1.07194/2019 tanggal 28 Agustus 2019.
5. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil dan petitum Pelawan mengenai sita jaminan terhadap SHM No. 6566 karena objek sita yang dimohonkan sita karena data objek sita yang diajukan Pelawan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan dan fakta hukum yang telah diuraikan di atas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I;
- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menetapkan biaya perkara sesuai ketentuan yang berlaku;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut diatas, Kuasa Terlawan III telah menyampaikan Jawaban secara *online* tertanggal 24 Juni 2024 sebagai berikut:

POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan III;
2. Bahwa Terlawan III tidak akan menjawab dalil-dalil Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Terlawan III;
3. Bahwa inti/pokok gugatan perlawanan *a quo* yang diajukan oleh Pelawan adalah sehubungan dengan keberatan Pelawan terhadap pelaksanaan lelang berupa sebidang tanah dan bangunan sebagai berikut:
Sebidang tanah berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik nomor 06566/Bojong Nangka, seluas 84 m², atas nama Ahmad Ari Sugiarta, terletak di Blok BC-05 No.15, Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten (sesuai sertifikat) setempat dikenal dengan Perumahan Dasana Indah, yang selanjutnya disebut sebagai "objek perkara";
4. Bahwa menurut Pelawan, Terlawan III dianggap telah melaksanakan penyimpangan terhadap prosedur pelaksanaan lelang, karena dilakukan tanpa dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri Setempat atau penjualan dimuka umum atas barang milik Pelawan harus terlebih dahulu disita oleh Pengadilan Setempat;
5. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III adalah atas permintaan Saudara Rully Gunawiana, CCR Head PT Bank Mandiri

Halaman 16 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



(Persero) Tbk. Retail Collection & Recovery Group, Consumer Collection & Recovery Jakarta I, sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor MNR.RCR./CCR. JKT1.34275/2019 tanggal 17 Juni 2019 hal Permohonan Jadwal Lelang melalui Aplikasi E-Auction dengan Close Bidding dan Surat Pengantar SKPT;.

6. Bahwa sehubungan dengan permohonan lelang dari Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor MNR.RCR./CCR.JKT1.34275/2019 tanggal 17 Juni 2019, kemudian Terlawan III melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap dokumen kelengkapan persyaratan lelang yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang dimaksud;
7. Bahwa sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara *a quo*, oleh Saudara Rully Gunawiana, CCR Head PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Retail Collection & Recovery Group, Consumer Collection & Recovery Jakarta I, melampirkan Surat Pernyataan nomor MNR.RCR/CCR.JKT1.34280/2019 tertanggal 17 Juni 2019. Adapun isi pernyataan dimaksud antara lain adalah bahwa Saudara Rully Gunawiana selaku CCR Head PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Retail Collection & Recovery Group, Consumer Collection & Recovery Jakarta I, pada intinya menyatakan bahwa debitur yang disebutkan dalam surat pernyataan dimaksud (Ahmad Ari Sugiarta) dalam hal ini Pelawan telah wanprestasi dan sebagai upaya penyelesaian kredit dilakukan dengan cara penjualan agunan secara lelang melalui KPKNL Tangerang II (Terlawan III), serta membebaskan KPKNL Tangerang II (Terlawan III) dari segala gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang.
8. Bahwa permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang dimohonkan oleh Terlawan I disertai dengan surat dan dokumen yang dipersyaratkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Berdasarkan alasan tersebut Terlawan III tidak boleh menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:
"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
9. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan guna melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT, yang dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan



dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (*in casu* Terlawan I) selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek perkara;

10. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan 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.
11. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Terlawan I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara a quo kepada Terlawan III sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Terlawan I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Pelawan melalui Terlawan III adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
12. Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut Terlawan III telah menerima dari Terlawan I surat teguran/somasi atau peringatan kepada debitur (Pelawan) dengan suratnya masing-masing:
 - a. Surat Nomor: RTR.RCR/MBC.14078/2017 tanggal 3 April 2017 perihal Peringatan I (Pertama) kepada Ahmad Ari Sugiarta;
 - b. Surat Nomor: RTR.RCR/CCR.JKT1/23943/2017 tanggal 12 Juni 2017 perihal Peringatan II (Kedua) kepada Ahmad Ari Sugiarta;
 - c. Surat Nomor: RTR.RCR/CCR.JKT1/26882/2017 tanggal 6 Juli 2017 perihal Peringatan III (Ketiga) kepada Ahmad Ari Sugiarta.
13. Bahwa berdasarkan surat peringatan tersebut di atas, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (*in casu* Terlawan I) tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak meskipun debitur (Ahmad Ari Sugiarta *in casu* Pelawan) telah melakukan wanprestasi dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya;
14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, telah menunjukkan sekaligus membuktikan bahwa debitur (Ahmad Ari Sugiarta *in casu* Pelawan) telah cedera janji (wanprestasi) dengan tidak mengindahkan peringatan dari Terlawan I untuk melakukan pembayaran angsuran kredit, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT, Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk melakukan penjualan barang jaminan milik debitur *in casu* Pelawan melalui pelelangan umum.



Pasal 6 UUHT: “Apabila debitur cedera 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.”

15. Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut Terlawan III telah menerima dari Terlawan I salinan/fotocopy surat pemberitahuan lelang kepada debitur (Ahmad Ari Sugiarta *in casu* Pelawan) dan/atau Pemilik obyek perkara dengan suratnya:

Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.JKT1.41520/2019 tanggal 15 Juli 2019 perihal Pemberitahuan Tanggal Lelang.

16. Bahwa Penjual (*in casu* Terlawan I) telah menyampaikan surat nomor MNR.RCR/CCR.JKT1.34274/2019 tanggal 17 Juni 2019 perihal Penetapan Harga Limit Lelang dan Setoran Jaminan, yang di dalamnya dinyatakan bahwa penetapan Harga Limit sebesar Rp 231.000.000,00 (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah) adalah berdasarkan laporan penilaian KJPP Agus, Firdaus & Rekan Nomor Laporan 01797/2.0037-00/PI/07/0100/1/V/2019 tanggal 30 April 2019 atas nama Ahmad Ari Sugiarta;

17. Bahwa penetapan Harga Limit merupakan tanggung jawab Penjual (*in casu* Terlawan I) sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 43 ayat (2):

“Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.”

18. Bahwa penetapan harga limit lelang telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 44 ayat (1) *“Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*

- a. *penilaian oleh Penilai; atau*
- b. *penaksiran oleh Penaksir.*

19. Bahwa Terlawan III dalam pelaksanaan lelang terhadap objek perkara *a quo* telah sesuai dengan syarat-syarat yang diatur oleh ketentuan lelang dan berkas permohonan lelang dimaksud telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan, sehingga secara administratif sudah lengkap dan telah memenuhi persyaratan formal untuk proses lelang. Oleh karena itu, pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan III terhadap obyek perkara telah sesuai dengan prosedur/hukum yang berlaku, sehingga tidak ada satu pun penyimpangan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terlawan III dalam prosedur pelaksanaan lelang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa dengan demikian dalil Pelawan yang menyatakan bahwa Terlawan III telah melakukan penyimpangan terhadap prosedur pelaksanaan lelang merupakan dalil yang salah, tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ngada, sehingga sudah sepantasnya seluruh dalil dan alasan Pelawan ditolak;
21. Bahwa kedudukan Terlawan III dalam lelang tersebut adalah sebagai perantara lelang melalui pejabat lelang, dan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan Undang-undang lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
22. Bahwa Terlawan III adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satu tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan;
23. Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:
 - putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum;
 - putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi;
24. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan;
25. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Terlawan III adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku,

Halaman 20 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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)



sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum;

26. Bahwa dikarenakan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan III adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 100 dengan tegas menyatakan:

“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”,

serta berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 4 menyatakan:

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.

27. Bahwa dengan demikian terhadap lelang yang dilakukan Terlawan III tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Maka: Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas, Termohon III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Pelawan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet! Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor RL-540;24;2019 tanggal 20 Agustus 2019 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas jawaban Terlawan I dan Terlawan III tersebut, Pelawan telah mengajukan Replik secara online tanggal 05 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa atas Replik Pelawan tersebut, Terlawan I tidak mengajukan Duplik secara online, sedangkan Terlawan III telah mengajukan Duplik secara online tanggal 12 Agustus 2024;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Perlawanannya, dipersidangan Kuasa Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Foto copy Kartu Tanda penduduk dengan NIK 3173042003770006, atas nama Ahmad Ari Sugiarta, diberi tanda (P-1);
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 06566, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, diberi tanda (P-2);
3. Foto copy Kutipan Risalah Lelang No.540/24/2019, diberi tanda (P-3);
4. Foto copy Bukti Surat Setoran Pajak Daerah, diberi tanda (P-4);
5. Foto copy Kwitansi No.164340/2019, diberi tanda (P-5);

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dari Kuasa Pelawan yang ditandai dengan bukti P-1 sampai dengan P-5 telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dan dicocokkan dengan surat aslinya, ternyata bukti-bukti surat tersebut tidak ada asli hanya foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, dipersidangan Kuasa Terlawan I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Foto copy Nomor: MNR.RCR/CCR.JKT1.41520/2019 tanggal 15 Juli 2019 perihal Pemberitahuan Tanggal Lelang, diberi tanda (TI-1);
2. Foto copy Hasil Pelaksanaan Lelang, diberi tanda (TI-2);

Menimbang, bahwa kedua bukti-bukti surat yang diajukan Kuasa Terlawan I tersebut di atas merupakan foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Terlawan III tidak mengajukan dan memperlihatkan bukti surat, hanya mengupload bukti surat di ecourd Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I dan Kuasa Terlawan III tidak mengajukan saksi maupun ahli meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Kuasa Pelawan tidak mengajukan kesimpulan, sedangkan Kuasa Terlawan I telah mengajukan Kesimpulan secara online pada tanggal 15 Oktober 2024, sedangkan Terlawan III telah mengajukan kesimpulan secara online pada tanggal 22 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat didalam Berita Acara persidangan, haruslah dianggap telah termuat didalam Putusan ini;

Halaman 22 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut dan relatif), maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah membacakan Putusan Sela Nomor: 738/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst pada hari Selasa tanggal 10 Desember 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Kompetensi Absolut dan Relatif Terlawan I tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggungkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 125 ayat (2) jo. Pasal 133 dan Pasal 136 HIR eksepsi lain dan eksepsi kompetensi relatif hanya dapat diajukan secara terbatas, yaitu pada jawaban pertama bersama sama dengan bantahan pokok perkara. Tidak terpenuhinya syarat tersebut mengakibatkan hak Tergugat untuk mengajukan eksepsi menjadi gugur, lebih lanjut berdasarkan Pasal 136 HIR penyelesaian eksepsi lain diluar eksepsi kompetensi diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara. Dengan demikian pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara, dituangkan bersama secara keseluruhan dalam putusan akhir. Apabila eksepsi dikabulkan maka putusan bersifat negatif, sedangkan apabila eksepsi ditolak maka putusan bersifat positif berdasarkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa karena eksepsi kewenangan mengadili dari Terlawan I telah dipertimbangkan dan diputus dinyatakan ditolak, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi lain dari Terlawan I sebagaimana pertimbangan dibawah ini;

3. Eksepsi *Obscurum Libelium*

Menimbang, bahwa Terlawan I mendalilkan bahwa objek sengketa perlawanan Pelawan adalah mengenai Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah milik Pelawan yang telah menjadi milik pemenang lelang (*Terlawan II in casu*), namun pada posita perlawanan yang diajukan Pelawan tidak meminta agar hasil Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dibatalkan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara;

Bahwa ketidaksesuaian antara dalil hukum (posita perlawanan) dan petitum yang diuraikan Pelawan dan karena petitum yang dimohonkan Pelawan

Halaman 23 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



tidak didukung dalil hukum mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Oleh karena gugatan Pelawan tidak jelas/kabur dan gugatan tersebut tidak sesuai dengan kaidah hukum dan yurisprudensi Mahkamah Agung, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tentang alasan eksepsi Terlawan I menyatakan perlawanan Pelawan *Obscuruum Libelium* dengan alasan bahwa objek sengketa perlawanan Pelawan adalah mengenai Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah milik Pelawan yang telah menjadi milik pemenang lelang (*Terlawan II in casu*), namun pada posita perlawanan yang diajukan Pelawan tidak meminta agar hasil Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dibatalkan, menurut Majelis Hakim bahwa hal ini haruslah memerlukan pembuktian terlebih dahulu, dengan demikian eksepsi Terlawan I telah memasuki materi pokok perkara, oleh karenanya eksepsi *Obscuruum Libelium* adri Terlawan I tersebut harus dinyatakan ditolak;

4. Eksepsi *Error in Objecto*

Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan I juga menyatakan perlawanan Pelawan adalah *Error in Objecto* dengan dalil bahwa Pelawan mendalilkan perbuatan Terlawan I yang akan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, pada saat yang bersamaan pada perlawanan yang diajukan, Pelawan justru menarik Terlawan II selaku pemenang lelang;

Bahwa Pelawan telah mengetahui fakta yang sebenarnya mengenai lelang eksekusi hak tanggungan, Terlawan II merupakan pemenang lelang atas lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan oleh Terlawan III, dengan demikian posita Pelawan sepanjang dalil yang menguraikan Terlawan I akan melakukan lelang sehingga menimbulkan hak hukum bagi Pelawan untuk mengajukan perlawanan merupakan *posita error in objecto*;

Bahwa oleh karena objek perlawanan Pelawan tidak tepat dan tidak sesuai fakta sepanjang mengenai lelang dan hasil lelang berdasarkan salinan risalah lelang menjadi gugatan yang salah dan tanpa dasar objek perlawanan yang tepat, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari secara seksama dalil-dalil eksepsi Terlawan I tersebut diatas, ternyata telah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan oleh para pihak Pelawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Para Terlawan dipersidangan, oleh karenanya eksepsi Terlawan I tersebut seluruhnya harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pelawan mendalilkan pada pokoknya adalah bahwa Pelawan selaku Debitur dari Terlawan I (Ic. BANK MANDIRI) berdasarkan SPK Perpanjangan No. MNR.RCR/CCR.JKT1.53892/2018 dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, tidak terima atau menolak surat dari Terlawan-I Perihal Jadwal Pelaksanaan Lelang atas obyek lelang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor: 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi) milik Pelawan yang akan dilakukan pada Hari Kamis, tanggal 27 Desember 2018 Pukul 11.15 WIB bertempat di Kantor KPKNL Tangerang II dengan alasan adanya surat Penetapan Lelang dari Terlawan-II (KPKNL Tangerang) No: S-2828/WKN.06/ KNL.03/2018, Tanggal 22 November 2018, Tanpa Fiat Ketua Pengadilan. Sedangkan Pelawan tidak pernah digugat dipengadilan perihal pembatalan perjanjian apabila dituduh oleh Terlawan I telah melakukan ingkar janji, dan Pelawan tidak pernah memberi izin kepada siapapun yang akan melelang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor : 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), dengan Tanpa terlebih dahulu ada Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang menyatakan bahwa Pelawan/ Nasabah Terlawan I Telah Ingkar Janji/Wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I membantah dengan menyatakan bahwa hubungan hukum antara Pelawan dan Terlawan I adalah berdasarkan Perjanjian Kredit No. CNB.CLN/1074/PK.KPR-1/2008 tanggal 08 April 2008 dengan agunan berupa rumah tinggal di Perum Dasana Indah Blok BC 05 No. 15, Bojong Nangka, Legok, Tangerang sesuai SHM No. 6566 dan untuk menjamin pelunasan kreditnya, agunan Pelawan telah dilakukan pengikatan jaminan melalui lembaga hak tanggungan hingga terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan dimana pengikatan tersebut juga secara sadar dan tanpa paksaan dilakukan oleh Pelawan selaku debitur dan Pelawan sudah tidak mempunyai kemampuan (macet) untuk

Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.



melakukan pembayaran kewajiban kreditnya terhitung sejak tanggal 06 Maret 2016;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan III membantah dengan mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara *a quo*, oleh Saudara Rully Gunawiana, CCR Head PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Retail Collection & Recovery Group, Consumer Collection & Recovery Jakarta I, melampirkan Surat Pernyataan nomor MNR.RCR/CCR.JKT1.34280/2019 tertanggal 17 Juni 2019. Adapun isi pernyataan dimaksud antara lain adalah bahwa Saudara Rully Gunawiana selaku CCR Head PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Retail Collection & Recovery Group, Consumer Collection & Recovery Jakarta I, pada intinya menyatakan bahwa debitur yang disebutkan dalam surat pernyataan dimaksud (Ahmad Ari Sugiarta) dalam hal ini Pelawan telah wanprestasi dan sebagai upaya penyelesaian kredit dilakukan dengan cara penjualan agunan secara lelang melalui KPKNL Tangerang II (Terlawan III), serta membebaskan KPKNL Tangerang II (Terlawan III) dari segala gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang, maka pelelangan tersebut dilakukan guna melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT, yang dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (*in casu* Terlawan I) selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek perkara;

Menimbang, bahwa dari pokok persengketaan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi persoalan hukum yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah: Apakah Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar dengan mengajukan perlawanan karena keberatan atau tidak terima setelah mendapat surat Penetapan Lelang dari Terlawan-II (KPKNL Tangerang) No: S-2828/WKN.06/ KNL.03/2018, tanggal 22 November 2018 dari Terlawan-I perihal Jadwal Pelaksanaan Lelang atas SHM No. 6566 tanpa Fiat Ketua Pengadilan?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR bahwa *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, maka kewajiban Pelawan untuk terlebih dahulu membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya tersebut dengan tidak mengesampingkan kewajiban Terlawan I dan Terlawan III pula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya (sangkalannya) tersebut. Hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak, sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil perlawanannya Pelawan telah mengajukan sebanyak 5 (lima) eksemplar bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5, sebaliknya Terlawan I untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan sebanyak 2 (dua) eksemplar bukti surat yang diberi tanda T.I-1 dan T.I-2 sedangkan Terlawan III tidak mengajukan dan memperlihatkan bukti surat, hanya mengupload bukti surat di e court Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa dari pokok permasalahan tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ternyata Pelawan dalam repliknya menyatakan pada saat ini Pelawan mengajukan Perlawanan (VERZEET) HAK TANGGUNGAN dan selanjutnya membantah seluruh dalil-dalil Terlawan sebagaimana diuraikan dalam Jawabannya kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara seksama dalil perlawanan Pelawan yang mendalilkan bahwa Pelawan sebagai pihak Debitur dari Terlawan I berdasarkan SPK Perpanjangan No. MNR.RCR/CCR.JKT1.53892/2018 dan Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan-I selama 180 (Seratus Delapan Puluh) Bulan atau 15 (Lima belas) Tahun dan berakhir pada Tahun 2037 (Dua ribu tiga puluh tujuh), maka dalil Pelawan dapat diartikan bahwa menurut Pelawan bahwa Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan I adalah sejak tahun 2018 selama 180 (Seratus Delapan Puluh) Bulan atau 15 (Lima belas) Tahun dan berakhir pada Tahun 2037 (Dua ribu tiga puluh tujuh);

Menimbang, bahwa sebaliknya dalam jawabannya Terlawan I menyatakan adanya hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan I adalah berdasarkan Perjanjian Kredit No. CNB.CLN/1074/PK.KPR-1/2008 tanggal 08 April 2008, dengan agunan berupa rumah tinggal di Perum Dasana Indah Blok BC 05 No. 15, Bojong Nangka, Legok, Tangerang sesuai SHM No. 6566 dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dan Pelawan sudah tidak mempunyai kemampuan (macet) untuk melakukan pembayaran kewajiban kreditnya terhitung sejak tanggal 06 Maret 2016 dimana Terlawan I menyampaikan peringatan agar Pelawan segera melakukan pembayaran kewajiban kreditnya;

Halaman 27 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

Menimbang, bahwa ternyata Pelawan juga tidak mampu membuktikan untuk membantah jawaban Terlawan I yang menyatakan Pelawan adalah debitor Terlawan I berdasarkan Perjanjian Kredit No. CNB.CLN/1074/PK.KPR-1/2008 tanggal 08 April 2008 dan Pelawan juga tidak mampu membuktikan dalil perlawanannya yang mendalilkan bahwa benar Pelawan sebagai pihak Debitur dari Terlawan I berdasarkan SPK Perpanjangan No. MNR.RCR/CCR.JKT1.53892/2018, oleh karenanya tidak dapat dibuktikan dalil Pelawan mendalilkan bahwa Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan-I selama 180 (Seratus Delapan Puluh) Bulan atau 15 (Lima belas) Tahun dan berakhir pada Tahun 2037 (Dua ribu tiga puluh tujuh);

Menimbang, bahwa Pelawan juga tidak mampu membuktikan untuk membantah jawaban Terlawan I yang menyatakan bahwa Pelawan sudah tidak mempunyai kemampuan (macet) untuk melakukan pembayaran kewajiban kreditnya terhitung sejak tanggal 06 Maret 2016 dan Terlawan I telah menyampaikan peringatan agar Pelawan segera melakukan pembayaran kewajiban kreditnya;

Menimbang, bahwa Terlawan I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TI-1 yaitu Surat dari Terlawan I / PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. Nomor MNR.RCR/CCR.JKT1.41520/2019 tanggal 15 Juli 2019 kepada Pelawan / Debitur (Ahmad Ari Sugiarta) yang ditujukan ke Perumahan Dasana Indah, perihal Pemberitahuan tanggal Lelang yang membuktikan bahwa Terlawan I telah memberitahukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut kepada Pelawan / Debitur (Ahmad Ari Sugiarta), kemudian Terlawan I juga mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TI-2 yaitu Risalah Lelang Nomor 540/24/2019 tanggal 20 Agustus 2019 yang membuktikan bahwa lelang atas agunan berupa rumah tinggal di Perum Dasana Indah Blok BC 05 No. 15, Bojong Nangka, Legok, Tangerang sesuai SHM No. 6566 yang dibebani Sertifikat Hak Tanggungan tersebut telah dilaksanakan tanggal 20 Agustus 2019 sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka terbukti bahwa Pelawan adalah debitor Terlawan I berdasarkan Perjanjian Kredit No. CNB.CLN/1074/PK.KPR-1/2008 tanggal 08 April 2008 dengan jaminan berupa agunan rumah tinggal di Perum Dasana Indah Blok BC 05 No. 15, Bojong Nangka, Legok, Tangerang sesuai SHM No. 6566 yang telah diberi Sertipikat Hak Tanggungan dan Pelawan sudah tidak mempunyai kemampuan (macet) untuk melakukan pembayaran kewajiban kreditnya terhitung sejak tanggal 06 Maret 2016;

Halaman 28 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

Menimbang, bahwa tentang dalil Pelawan pada angka 3. I. Dasar Hukum, mendalilkan “bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang dengan tegas menyatakan “Apabila Debitor Cidera Janji 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”, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa sebidang tanah dan bangunan berupa rumah tinggal di Perum Dasana Indah Blok BC 05 No. 15, Bojong Nangka, Legok, Tangerang sesuai SHM No. 6566, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), telah dibebani Sertipikat Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit Pelawan berdasarkan Perjanjian Kredit No. CNB.CLN/1074/PK.KPR-1/2008 tanggal 08 April 2008, yang menurut Terlawan I bahwa Pelawan sudah tidak mempunyai kemampuan (macet) untuk melakukan pembayaran kewajiban kreditnya terhitung sejak tanggal 06 Maret 2016 dan Terlawan I menyampaikan peringatan agar Pelawan segera melakukan pembayaran kewajiban kreditnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) tegas menyatakan “apabila debitor cidera janji (wanprestasi), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya.”

Menimbang, bahwa Terlawan I adalah Bank selaku Pemegang Hak Tanggungan, yaitu pihak yang menerima Sertipikat Hak Tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya, menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi bahwa “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Menimbang, bahwa oleh karena Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu memberikan

Halaman 29 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

kedudukan yang diutamakan (*Preferent*) kepada kreditornya, maka Terlawan I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa tentang dalil Pelawan menolak atau tidak terima Jadwal Pelaksanaan Lelang atas obyek lelang milik Pelawan yang akan dilakukan pada Hari Kamis, tanggal 27 Desember 2018 Pukul 11.15 WIB bertempat di Kantor KPKNL Tangerang II, Jl. Taman Makam Pahlawan Taruna, Kota Tangerang, dengan alasan adanya surat Penetapan Lelang dari Terlawan-II (KPKNL Tangerang) No: S-2828/WKN.06/ KNL.03/2018, Tanggal 22 November 2018, tanpa Fiat Ketua Pengadilan dan tindakan para Terlawan yang akan melelang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor: 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), sedangkan Pelawan tidak pernah digugat dipengadilan perihal pembatalan perjanjian apabila dituduh oleh Terlawan I telah melakukan ingkar janji, dan Pelawan tidak pernah memberi izin kepada siapapun yang akan melelang sebidang tanah dan bangunan tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No. CNB.CLN/1074/PK.KPR-1/2008 tanggal 08 April 2008, dengan agunan berupa rumah tinggal di Perum Dasana Indah Blok BC 05 No. 15, Bojong Nangka, Legok, Tangerang sesuai SHM No. 6566 dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dan Pelawan sudah tidak mempunyai kemampuan (macet) untuk melakukan pembayaran kewajiban kreditnya terhitung sejak tanggal 06 Maret 2016 dimana Terlawan I menyampaikan peringatan agar Pelawan segera melakukan pembayaran kewajiban kreditnya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT kepada kreditor dalam hal ini Terlawan I diberikan "kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri" atau *parate executie* apabila debitur wanprestasi, melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang diselenggarakan oleh KPKNL berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) yaitu berdasarkan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 UUHT. Kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta *fiat* dari ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang tercantum dalam hukum acara perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah;

Halaman 30 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, pengambilalihan agunan rumah tinggal di Perum Dasana Indah Blok BC 05 No. 15, Bojong Nangka, Legok, Tangerang sesuai SHM No. 6566 yang telah diberi Sertipikat Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan (kreditur) tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada Pelawan selaku pemberi hak tanggungan, apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur (Pelawan) dalam hal cidera janji, karena berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sebagaimana dalam penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan tersebut menyebutkan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan bukti yang diajukan Pelawan tidak ada yang mampu membuktikan dalil Pelawan pada bagian III angka 6 (enam) dalil perlawanannya bahwa lelang terhadap harta milik Pelawan yang akan dilakukan oleh Pimpinan PT.(Bank Mandiri) Tbk. berkedudukan Jl. Ir . H. Djuanda No.18 Kel. Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat 10120 sebagai pemohon penjualan lelang melalui perantara KPKNL Tangerang (Ic. Terlawan-II) tidak sah, dan sudah selayaknya untuk dibatalkan, sehingga dengan demikian bukti-bukti Pelawan tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Kredit No. CNB.CLN/1074/PK.KPR-1/2008 tanggal 08 April 2008, dijamin pelunasannya dengan agunan berupa rumah tinggal di Perum Dasana Indah Blok BC 05 No. 15, Bojong Nangka, Legok, Tangerang sesuai SHM No. 6566 dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa "*Apabila debitur cedera janji, 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*". Dengan demikian setelah Pelawan tidak mampu menyelesaikan kewajibannya terhadap Terlawan I terhitung sejak tanggal 06 Maret 2016, selanjutnya Terlawan I mengajukan permohonan penjualan barang jaminan milik debitur *in casu* Pelawan melalui pelelangan umum kepada Terlawan III dan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III atas barang jaminan milik debitur

Halaman 31 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

(Pelawan) adalah sesuai kewenangannya berdasarkan permohonan lelang dari Terlawan I, sehingga petitum angka 4 (empat) tuntutan Pelawan agar menyatakan Pelawan adalah pemilik yang Sah atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor: 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), berdasarkan akta perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No: 00583/DSNP//2008, Pada Hari Ini Sabtu, Tanggal 26 Januari 2008, Telah Di Tandatangani Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dasana Bonang – Tangerang, untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Pengikat Jual Beli” atau disingkat PPJB, tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi objek dalam pokok perkara *a quo* adalah sebidang tanah yang dijadikan jaminan pelunasan utang Pelawan yaitu rumah tinggal di Perum Dasana Indah Blok BC 05 No. 15, Bojong Nangka, Legok, Tangerang sesuai SHM No. 6566 dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan tidak memiliki relevansi dengan petitum ke-5 (lima) tuntutan Pelawan memerintahkan kepada Juru Sita agar melaksanakan peletakkan sita (beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor : 1892/Pasirputih, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi) yang luas seluruhnya 20.010 M2 sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor: 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), berdasarkan akta perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No: 00583/DSNP//2008, Pada Hari Ini Sabtu, Tanggal 26 Januari 2008, Telah di tandatangani Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dasana Bonang–Tangerang, Untuk Selanjutnya Di Sebut “ Perjanjian Pengikat Jual Beli” Atau Di Singkat PPJB oleh dan antara (Ahmad Ari Sugiarta dengan PT. Darma Sarana Nusa Pratama), menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum angka 6 (enam) tuntutan Pelawan agar memerintahkan Kepada Terlawan-II untuk tidak melakukan pelelangan atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor: 1892/Pasirputih, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi) 06566/Tangerang, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi), berdasarkan akta perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No : 00583/DSNP//2008, Pada Hari Ini Sabtu, Tanggal 26 Januari 2008, telah Di Tandatangani Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan di dasana bonang – tangerang, untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Pengikat Jual Beli” atau disingkat PPJB oleh dan antara (AHMAD ARI SUGIARTA Dengan

Halaman 32 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

PT.DARMA SARANA NUSA PRATAMA) tanpa fiat Ketua Pengadilan setempat sepanjang mengenai sebidang tanah yang tercantum dalam petitum diatas, menurut Majelis Hakim bahwa yang telah dipertimbangkan diatas adalah sesuai dengan apa yang didalilkan Pelawan dalam perkara *a quo* yaitu rumah tinggal di Perum Dasana Indah Blok BC 05 No. 15, Bojong Nangka, Legok, Tangerang sesuai SHM No. 6566 yang telah diberi Sertipikat Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang Pelawan kepada Terlawan I berdasarkan Perjanjian Kredit No. CNB.CLN/1074/PK.KPR-1/2008 tanggal 08 April 2008, bukan mengenai Sertifikan Hak Guna Bangunan Nomor: 1892/Pasirputih, seluas 84 (Delapan puluh empat meter persegi) 06566/Tangerang, berdasarkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 00583/DSNP/I/2008, antara (AHMAD ARI SUGIARTA Dengan PT.DARMA SARANA NUSA PRATAMA), oleh karenanya petitum ke-6 (enam) tuntutan Pelawan tersebut tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 4 (empat), 5 (lima) dan angka 6 (enam) mempunyai keterkaitan dengan petitum angka 2, angka 3 yang telah dinyatakan ditolak, maka Pelawan dinyatakan Pelawan yang tidak benar dan petitum-petitum tersebut harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 (dua), angka 3 (tiga), angka 4 (empat), angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) seluruhnya dinyatakan ditolak, oleh karenanya telah ternyata bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan dalil perlawanannya, maka petitum angka 1 (satu) perlawanan Pelawan harus ditolak untuk seluruhnya dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan bantahan/sangkalan serta alat-alat bukti lainnya yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan III;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak, maka Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan Pasal 6 dan Pasal lain dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ketentuan KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

Halaman 33 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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

- Menolak eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.420.000,-(satu juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari **Selasa**, tanggal **17 Desember 2024** oleh kami: **Fahzal Hendri, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Rianto Adam Pontoh, S.H., M.Hum.**, dan **Eko Aryanto, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 06 Nopember 2024 Nomor: 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst., dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, pada hari **Kamis**, tanggal **19 Desember 2024** oleh Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **Tastao Sianipar, S.H.,M.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari itu juga.-

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Rianto Adam Pontoh, S.H., M.Hum.

Fahzal Hendri, S.H., M.H.

Eko Aryanto, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

Tastao Sianipar, S.H., M.H.

Perincian biaya:

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 738/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

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. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp. 150.000,-
3. Redaksi	: Rp. 10.000,-
4. Materai	: Rp. 10.000,-
5. Panggilan	: Rp. 1.200.000,-
6. PNBP Panggilan	: Rp. 10.000,-
7. PNBP Surat Kuasa	: Rp. 10.000,-
Jumlah	: Rp. 1.420.000,-
(Satu juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)	

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)