



PUTUSAN

Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Ir. ERWIN JAHJA, beralamat di Jl Kemang Selatan XII A No. 9, RT. 002 / Rw. 007 Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan ini memberikan kuasa kepada Arif Hidayat, S.H., Harry F.M Sitorus, S.H., M.H., Hutami Simatupang, S.H., Sahatma Anton Siregar, S.H., Riki Sidabutar, S.H, Bintang Butarbutar, S.H., M.H., Tisa, S.H. Dan Catharine, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada **Law Office ARIF HUTAMI & PARTNERS**, Jl. Kebon Jeruk Raya No. 126 Jakarta Barat 11530, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 April 2018, sebagai : **Pembanding semula Penggugat** ;

L a w a n :

1. PT. BANK PAN INDONESIA Tbk., atau PT. Bank Panin Tbk., berkedudukan di Jakarta di Kantor Cabang Utama Sangaji, Jalan A.M. Sangaji No. 15-17, Kel. Petojo Utara, Kec. Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan ini memberi kuasa kepada : Abdul Muis, S.H., Faruk, S.H., LL.M., dan Leonardo Alim, S.H., Advokat dan asisten Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum “ ABDUL MUIS & PARTNERS” beralamat di Wisma Metropolitan Jl. Jenderal Sudirman Kav. 29-31, Jakarta Selatan 12920, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Agustus 2018, sebagai **Terbanding semula Tergugat** ;

2. Balai Lelang Perdana, beralamat di Jl. Arteri Permata Hijau Ruko ITC Permata Hijau Blok Sapphire No. 30, Jakarta Selatan, dengan ini memberi kuasa kepada : Syarifuddin, S.H., Hendro Pratoyo, S.H., Albert Hendriksen Senna, S.H., dan Paulus Pandiangan, S.H., para Advokat pada kantor Hukum “SYAHRIP & PARTNERS” beralamat di Flat Benhil I Blok A No. 17 Lantai 3, Bendungan Hilir, Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus khusus tanggal 7 Oktober 2018, sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I** ;

Hal 1 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



3. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK RI CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG I (pelaksana lelang),

beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, RT.3/RW.1, Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan ini memberi kuasa kepada : 1. Andy Pardede, S.R., M.B.A., 2. Dodo Sukandar, S.H., M.Si., 3. Heryanto, Ak., M.H., 4. Aziza Yuniarti, S.H., 5. Mulyadi, S.H., 6. Santy Nova T. Hutagalung, S.H., 7. David Hotman Hutabarat, & 8. Ozon Rizka Rizaludin., kesemuanya bertugas mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Juni 2018, sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II** ;

4. BASUKI KURNIAWAN, beralamat di Komplek Golden Fatmawati Blok B-25, Jl. RS. Fatmawati No. 15, Jakarta Selatan, dengan ini memberi kuasa kepada : T. Triyanto, S.H., CN., Jonny Siburian, S.H., J. B. Budhisatrio, S.H., Fernando Lumban Gaol, S.H., & Anton, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum di kantor "TRI & REKAN" beralamat di Jl. Raden Saleh Raya No. 45A, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Juli 2018, sebagai **Turut Terbanding III** semula **Turut Tergugat III** ;

5. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, beralamat di Komp. Perumahan Tanjung Mas Raya Jl. H. Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Rt.2, Rw.1, Jakarta Selatan, sebagai **Turut Terbanding IV** semula **Turut Tergugat IV** ;

6. Notaris NY. NELTJE T. PATTINAMA, beralamat di Wisma Mitra Sunter Lt.4-05 Jl Yos Sudarso Kav. 89, Boulevard – Mitra Sunter Block C-2, Jakarta, sebagai **Turut Terbanding V** semula **Turut Tergugat V** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dengan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah membaca putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Juli 2019 Nomor : 281/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan gugatan tertanggal 14 Mei 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Hal 2 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



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

Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 14 Mei 2018 Nomor :
281/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT telah menerima Fasilitas kredit dari TERGUGAT dengan jenis Pembiayaan Pinjaman Rekening Koran dan Pinjaman Berulang berdasarkan perjanjian Kredit sebagai berikut :
 - a. Akta No. 6 tanggal 03 Juli 2014 tentang Perjanjian Kredit dengan memakai Jaminan yang kemudian diubah melalui Akta No. 22 tertanggal 24 Nopember 2015 tentang Pengubahan I Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan.
 - b. Akta No. 7 tanggal 03 Juli tahun 2014 tentang tentang Perjanjian Kredit dengan memakai Jaminan.
2. Bahwa dalam perjanjian pembiayaan tersebut, sistem pembiayaan yang diterima PENGGUGAT bersifat pembiayaan modal kejadian jenis Pembiayaan Rekening Koran senilai Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan Pembiayaan berulang sebesar senilai Rp 3.500.000.000,-(tiga miliar lima ratus juta rupiah) ;
3. Bahwa untuk menjamin hutang – hutang tersebut diatas PENGGUGAT telah memberikan jaminan kepada TERGUGAT sebagai berikut :
 - a. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 545/Cipete Utara, Seluas 83 m2 yang terletak di Jl. R.S. Fatmawati Komplek Pertokoan Duta Mas Blok C 1 No. 2, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, DKI Jakarta atas nama KARTIKA JAHJA
 - b. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 546/Cipete Utara, Seluas 107 m2 yang terletak di Jl. R.S. Fatmawati Komplek Pertokoan Duta Mas Blok C 1 No. 3, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, DKI Jakarta atas nama KARTIKA JAHJA
 - c. Sebidangtanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 547/Cipete Utara, Seluas 91 m2 yang terletak di Jl. R.S. Fatmawati Komplek Pertokoan Duta Mas Blok C 1 No. 5, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, DKI Jakarta atas nama KARTIKA JAHJA
4. Bahwa PENGGUGAT telah menerima Surat No. 08/SAM/JSG/V/17 tanggal 08 Mei 2017 tentang Pemberitahuan Eksekusi Lelang/Penjualan Dimuka Umumdari TERGUGAT sehubungan dengan akan dilakukannya pelelangan terhadap Jaminan Hak Tanggungan atas 3 buah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 545/Cipete Utara, No. 546/Cipete Utara dan

Hal 3 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



No. 547/Cipete Utara, akan tetapi lelang tersebut tidak dilaksanakan tanpa adanya alasan yang jelas;

5. Bahwa kemudian pada tanggal 02 Nopember 2017, PENGGUGAT kembali menerima Surat No.003/SAM/JSG/17 perihal Pemberitahuan Eksekusi Lelang/Penjualan Dimuka Umum menerangkan “tiga bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 545/Cipete Utara, No. 546/Cipete Utara dan No. 547/Cipete Utara ditentukan nilai limit sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), padahal jelas pada tanggal 23 Agustus 2016 Objek lelang atas 3 bidang tanah tersebut telah dinilai oleh Kantor Jasa Penilai Publik TOTOK & REKAN dalam bentuk Laporan Penilaian Aset dengan NILAI PASAR sebesar Rp. 18.271.600.000,- (delapan belas milyar dua ratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah);
6. Bahwa TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT II telah melakukan penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan kepada TURUT TERGUGAT III pada tanggal 19 Desember 2017, guna melunasi pinjaman PENGGUGAT, TERGUGAT menjual Objek A quo secara lelang dimana lelang tersebut dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum oleh karena penjualan objek hak tanggungan tidak dilakukan dengan harga yang wajar hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 49 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan :

Pasal 49

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

7. Bahwa kemudian berdasarkan pasal Pasal 44 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan

Pasal 44

(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. ***penilaian oleh Penilai; atau***
- b. ***..... dst***

Dengan demikian sebagaimana ketentuan diatas maka penjualan objek hak tanggungan harus didasarkan pada nilai oleh tim penilai yang independent;

Hal 4 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



8. Bahwa dengan demikian penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT II ternyata sangat jauh dari harga yang wajar yaitu harga pasaran umum atas objek hak tanggungan adalah sebesar Rp. 18.271.600.000,- (delapan belas milyar dua ratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) sesuai Laporan Penilaian Aset dengan NILAI PASAR sebesar Rp. 18.271.600.000,- (delapan belas milyar dua ratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) pada tanggal 23 Agustus 2016 dan atau setahun sebelum dilaksanakan lelang yang tentunya apabila dilakukan penilaian kembali maka harganya naik, akan tetapi dijual secara lelang hanya seharga Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan hal tersebut sangat merugikan PENGUGAT sebagai Debitur yang telah dibebani bunga dan denda serta PENGUGAT mempunyai sangkaan yang beralasan dimana penjualan secara lelang adalah tidak fair dan jauh dari harga wajar;
9. Bahwa selain itu seharusnya TURUT TERGUGAT II tidak menerima dan atau melaksanakan permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT oleh karena selain dari pada penentuan harga limit yang tidak wajar, TERGUGAT juga telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan

Pasal 50

- (1) Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual.**

Dengan demikian seharusnya dilakukan dan atau dilaksanak Penilaian kembali terhadap Objek A quo oleh karena penentuan nilai limit yang dijadikan dasar oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I dalam mendaftarkan permohonan lelang telah daluarsa dan atau bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan;

10. Bahwa tindakan TURUT TERGUGAT II yang menerima permohonan lelang TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I merupakan tindakan yang tidak sesuai dan atau bertentangan dengan tugas dan fungsinya, hal

Hal 5 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1 ayat 8 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan :

Pasal 1

8. *Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*
9. Bahwa dengan demikian perbuatan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II yang melakukan penjualan lelang objek hak tanggungan dengan nilai limit tidak wajar adalah tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum serta sangat merugikan PENGGUGAT, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan oleh karenanya penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
10. Bahwa oleh karena TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum maka penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan atas tiga bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 545/Cipete Utara, No. 546/Cipete Utara dan No. 547/Cipete Utara atas nama KARTIKA JAHJA adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
11. Bahwa oleh karena penjualan objek hak tanggungan secara lelang adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka segala surat-surat yang berhubungan peralihan hak atas objek hak tanggungan menjadi atas nama TURUT TERGUGAT II adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku serta diperintahkan untuk mengembalikan status/kedudukan hukum atas objek hak tanggungan seperti sediakala sebelum adanya penjualan secara lelang;
12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan PENGGUGAT tidak menjadi gugatan yang sia-sia (*illusoir*) dan agar TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT mematuhi atau melaksanakan putusan perkara *a quo*, maka kiranya telah cukup alasan bagi PENGGUGAT untuk memohon agar diletakkan **Sita Jaminan (conservatoir beslag)** berupa :

Hal 6 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 545/Cipete Utara, Seluas 83 m2 yang terletak di Jl. R.S. Fatmawati Komplek Pertokoan Duta Mas Blok C 1 No. 2, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, DKI Jakarta atas nama KARTIKA JAHJA
- b. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 546/Cipete Utara, Seluas 107 m2 yang terletak di Jl. R.S. Fatmawati Komplek Pertokoan Duta Mas Blok C 1 No. 3, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, DKI Jakarta atas nama KARTIKA JAHJA
- c. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 547/Cipete Utara, Seluas 91 m2 yang terletak di Jl. R.S. Fatmawati Komplek Pertokoan Duta Mas Blok C 1 No. 5, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, DKI Jakarta atas nama KARTIKA JAHJA

13. Bahwa oleh karena gugatan PENGUGAT didukung bukti-bukti otentik yang sah, maka PENGUGAT mohon dalam perkara a quo agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* (perlawanan) atau lainnya;

14. Bahwa mengingat Gugatan ini timbul dikarenakan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, maka wajar apabila TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, di Hukum membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan ini PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGUGAT atas penjualan :
 - Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 545/Cipete Utara, Seluas 83 m2 yang terletak di Jl. R.S. Fatmawati Komplek Pertokoan Duta Mas Blok C 1 No. 2, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, DKI Jakarta atas nama KARTIKA JAHJA

Hal 7 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.

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)



- Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 546/Cipete Utara, Seluas 107 m2 yang terletak di Jl. R.S. Fatmawati Komplek Pertokoan Duta Mas Blok C 1 No. 3, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, DKI Jakarta atas nama KARTIKA JAHJA
 - Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 547/Cipete Utara, Seluas 91 m2 yang terletak di Jl. R.S. Fatmawati Komplek Pertokoan Duta Mas Blok C 1 No. 5, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, DKI Jakarta atas nama KARTIKA JAHJA
3. Menyatakan BATAL lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II berikut dengan seluruh turunannya;
 4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Consevoir Beslaag*) yang akan atau diletakan terhadap 3 bidang tanah dengan rincian sebagai berikut;
 - a. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 545/Cipete Utara, Seluas 83 m2 yang terletak di Jl. R.S. Fatmawati Komplek Pertokoan Duta Mas Blok C 1 No. 2, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, DKI Jakarta atas nama KARTIKA JAHJA
 - b. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 546/Cipete Utara, Seluas 107 m2 yang terletak di Jl. R.S. Fatmawati Komplek Pertokoan Duta Mas Blok C 1 No. 3, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, DKI Jakarta atas nama KARTIKA JAHJA
 - c. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 547/Cipete Utara, Seluas 91 m2 yang terletak di Jl. R.S. Fatmawati Komplek Pertokoan Duta Mas Blok C 1 No. 5, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, DKI Jakarta atas nama KARTIKA JAHJA
 5. Menghukum TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan taat terhadap putusan a quo;
 6. Menghukum TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Ex Aequo Et Bono

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 26 November 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Hal 8 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan kurang lengkap pihaknya

- Gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang menjadi dasar tuntutan gugatan adalah mengenai penentuan harga limit dalam pelaksanaan penjualan lelang atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat, dimana didalam penentuan harga limit lelang objek hak tanggungan tersebut didasarkan perhitungan penilaian (*appraisal*) yang dilakukan oleh Jasa Penilai yang memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian yaitu Kantor Jasa Penilai Publik "Asmawi & Rekan".

Oleh karena yang menjadi pokok permasalahan dari gugatan Penggugat adalah mengenai penentuan harga limit lelang objek Hak Tanggungan, sedangkan penentuan harga limit tersebut didasarkan pada penilaian yang dilakukan Kantor Jasa Penilai Publik "Asmawi & Rekan", sehingga karena itu penentuan harga limit itu tidak bisa dipisahkan dari perbuatan yang dilakukan Kantor Jasa Penilai Publik "Asmawi & Rekan". Oleh karena penilaian tentang besarnya harga limit yang ditentukan dalam lelang tersebut itu bersumber dari hasil penilaian (*appraisal*) yang dilakukan Kantor Jasa Penilai Publik "Asmawi & Rekan", maka perbuatan Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi & Rekan tersebut menjadi sumber permasalahan gugatan harus juga digugat. Dengan tidak digugatnya Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi & Rekan yang notabene perbuatannya menjadi sumber permasalahan utama perkara ini, maka gugatan menjadi kurang lengkap pihaknya (vide Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.56/PDT/2014/PT.DKI tanggal 30 April 2014 Jo.No.480/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., tanggal 12 Nopember 2012).

- Objek terlelang adalah objek Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam (a) Sertifikat Hak Tanggungan No.7269/2014 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.48/2014 tanggal 22 Juli 2014 PPAT Ariani Lakshmiyati SH atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.545/Cipete Utara, (b) Sertifikat Hak Tanggungan No.7271/2014 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.49/2014 tanggal 22 Juli 2014 PPAT Ariani Lakshmiyati SH atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.546/Cipete Utara, dan (c) Sertifikat Hak Tanggungan No.7270/2014 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.50/2014 tanggal 22 Juli 2014 PPAT Ariani Lakshmiyati SH atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.547/Cipete Utara.

Oleh karena pelaksanaan lelang yang menjadi objek gugatan adalah lelang atas objek Sertifikat-sertifikat Hak Tanggungan yang terbitnya didasarkan

Hal 9 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



pada Akta-Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan notaris Ariani Lakksmini SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka notaris/PPAT Ariani Lakksmini SH tersebut haruslah ditarik menjadi pihak dalam perkara. Dan tidak ditariknya notaris/PPAT Ariani Lakksmini SH sebagai pihak dalam perkara, maka gugatan menjadi kurang lengkap pihaknya.

- Syarat Formil tentang Subyek Hukum :

Tuntutan utama dari gugatan adalah tuntutan pembatalan atas pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan, dan ternyata Kementerian Keuangan R.I. Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang I (pelaksanaan lelang) didudukkan sebagai Turut Tergugat II dan Basuki Kurniawan (pembeli lelang) juga didudukkan sebagai Turut Tergugat III, seharusnya Kementerian Keuangan R.I. Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang I (pelaksanaan lelang) didudukkan sebagai Tergugat dan Basuki Kurniawan (pembeli lelang) juga didudukkan sebagai Tergugat bukan sebagai Turut Tergugat karena Turut Tergugat II dan III adalah sebagai SUBYEK HUKUM yang terikat langsung dalam penjualan lelang hak tanggungan tersebut;

Oleh karenanya gugatan Penggugat yang mendudukkan pihak Turut Tergugat II dan III belum sempurna satu dan lain hal karena syarat formil tentang subyek hukum yaitu seharusnya didudukkan sebagai Tergugat dan bukan Turut Tergugat (lihat petitun butir 2 dan 3 gugatan Penggugat).

- Gugatan salah sasaran pihaknya (*error in persona*)

- Bahwa Turut Tergugat I dalam Pelaksanaan lelang tersebut BUKANLAH SUBJEK HUKUM dalam Lelang yang menjadi objek gugatan, karena itu PT. Balai Lelang Perdana tersebut TIDAK DAPAT dijadikan pihak dalam tuntutan pembatalan atas Lelang *a quo*. Oleh karena pokok dari tuntutan gugatan adalah tuntutan pembatalan Lelang, maka digugatnya PT. Balai Lelang Perdana yang notabene bukan subjek hukum dalam lelang tersebut maupun dalam Sertifikat Hak atas tanah yang menjadi objek lelang didudukkan sebagai pihak Turut Tergugat II, maka gugatan adalah salah sasaran pihaknya (*error in persona*).

- Notaris Ny. Neltje T Pattinama SH, adalah notaris yang membuat akta-akta (a) Perjanjian Kredit No.06 tanggal 03 Juli 2014 yang kemudian diubah melalui Akta No.22 tanggal 24 Nopember 2015 tentang Pengubahan I Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, dan (b) Perjanjian Kredit No.7 tanggal 03 Juli 2014 tentang Perjanjian

Hal 10 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



Kredit. Akta-akta perjanjian yang dibuat oleh notaris Ny. Neltje T Pattinama SH tersebut ternyata tidak dijadikan objek tuntutan gugatan Penggugat, karena itu ditariknya notaris Ny. Neltje T Pattinama SH tersebut sebagai pihak dalam perkara ini adalah sasaran pihaknya (*error in persona*).

Gugatan tidak jelas dan kabur (*obscure libel*)

- Perbuatan hukum dan peran Turut Tergugat II (*PT. Balai Lelang Perdana*) dalam gugatan juga tidak dijelaskan tentang hubungannya dengan objek tuntutan gugatan. Dengan tidak dijelaskannya tentang perbuatan hukum apa yang dilakukan Turut Tergugat II yang berkaitan dengan objek tuntutan gugatan, maka gugatan menjadi tidak jelas alasan dan dasar gugatannya, sehingga karena itu gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscure libel*).
- Demikian juga ditariknya notaris Ny. Neltje T Pattinama SH sebagai pihak dalam gugatan, akan tetapi tidak dijelaskan tentang perbuatan mana yang ada hubungannya dengan objek tuntutan gugatan, dan bahkan akta-akta yang dibuat oleh notaris Ny. Neltje T Pattinama SH yang berkenaan dalam hubungan hukum perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat tidak menjadi objek tuntutan gugatan, karena itu gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscure libel*).
- Gugatan Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi rumusan dan alasan tentang hal perbuatan melawan hukum tidak dijelaskan mengenai ketentuan hukum maupun perundang-undangan yang manakah yang dilanggar atau dilawan oleh perbuatan Tergugat dan para Turut Tergugat tidak dijelaskan rumusannya. Oleh karena gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum itu tidak dijelaskan rumusannya mengenai aturan hukum yang manakah yang dilawan atau dilanggar oleh perbuatan apa, maka gugatan tidak memiliki rumusan yang jelas, sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscure libel*).

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi Tergugat sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi juga dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan.

Hal 11 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya.
3. Diakui secara tegas dalam posita gugatannya bahwa Penggugat adalah debitur yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat yang diikuti dengan perjanjian Jaminan yang diikat dalam (a) Akta Perjanjian Kredit No.06 tanggal 03 Juli 2014 yang kemudian diubah melalui Akta No.22 tanggal 24 Nopember 2015 tentang Pengubahan I Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, dan (b) Akta Perjanjian Kredit No.7 tanggal 03 Juli 2014 dibuat oleh dan dihadapan Ny. Neltje T Pattinama SH, notaris di Jakarta, yang diikuti dengan perjanjian jaminan atas bangunan ruko berikut hak atas tanahnya terletak di Komplek Pertokoan Duta Mas Blok C1 Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sebagaimana tersebut dalam :
 - a. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.48/2014 tanggal 22 Juli 2014 dibuat oleh PPAT Ariani Lakshmijati SH atas tanah berikut bangunan diatasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.545/Cipete Utara seluas 83 M2 a.n Kartika Jahja.
 - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.49/2014 tanggal 22 Juli 2014 dibuat oleh PPAT Ariani Lakshmijati SH atas tanah berikut bangunan diatasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.546/Cipete Utara seluas 107 M2 a.n Kartika Jahja
 - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.50/2014 tanggal 22 Juli 2014 dibuat oleh PPAT Ariani Lakshmijati SH atas tanah berikut bangunan diatasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.547/Cipete Utara seluas 91 M2 a.n Kartika Jahja
4. Dan selanjutnya Akta-Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan memakai irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", yaitu :
 - a. Sertifikat Hak Tanggungan No.7269/2014 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.48/2014 tanggal 22 Juli 2014 PPAT Ariani Lakshmijati SH atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.545/Cipete Utara.
 - b. Sertifikat Hak Tanggungan No.7271/2014 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.49/2014 tanggal 22 Juli 2014 PPAT Ariani Lakshmijati SH atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.546/Cipete Utara.

Hal 12 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.

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

- c. Sertifikat Hak Tanggungan No.7270/2014 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.50/2014 tanggal 22 Juli 2014 PPAT Ariani Lakshmiyati SH atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.547/Cipete Utara.
5. Dengan demikian Penggugat telah terikat dan mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit yang diikat dalam Akta Perjanjian Kredit No.06 tanggal 03 Juli 2014 yang kemudian diubah melalui Akta No.22 tanggal 24 Nopember 2015 tentang Pengubahan I Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, dan (b) Akta Perjanjian Kredit No.7 tanggal 03 Juli 2014 yang semuanya dibuat oleh dan dihadapan Ny. Neltje T Pattinama SH, notaris di Jakarta, dan mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan yang diikat dalam Akta-akta Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian kredit tersebut sebagaimana ketentuan pasal 1338 KUHPerduta.
6. Pasal 14 Undang Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"* itu memiliki kekuatan eksekutorial yang sama kekuatannya dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Demikian pada pasal 6 UU No.4 tahun 1996 menegaskan *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut"*.
7. Bahwa dalam hubungan hukum yang diikat dalam perjanjian kredit tersebut, Penggugat selaku debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutang yang diperjanjikan (*wanprestasi*) terhadap perjanjian kredit, sehingga karena itu Tergugat selaku kreditur pemegang jaminan Hak Tanggungan telah memiliki hak hukum dan memenuhi syarat untuk melakukan penjualan melalui "lelang umum". Karena itu permohonan lelang yang diajukan Tergugat (*PT. Bank Panin Tbk*) selaku kreditur kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (*Turut Tergugat II*) telah memenuhi syarat hukum berdasarkan ketentuan UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
8. Demikian pula permohonan lelang yang diajukan Tergugat kepada Turut Tergugat II tersebut juga dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang

Hal 13 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi syarat materiil dan administratif untuk dapat dilaksanakan lelang atas objek hak tanggungan, termasuk kelengkapan dokumen Penilaian Properti (*appraisal*) yang dibuat oleh “Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi & Rekan” atas objek yang akan dilakukan lelang. Dengan demikian secara administrasi dan prosedural bahwa permohonan lelang yang diajukan Tergugat (*PT. Bank Panin Tbk*) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (*Turut Tergugat II*) telah memenuhi syarat hukum dan syarat prosedural yang ditentukan oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016.

9. Dengan demikian pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat tersebut secara administratif maupun secara hukum telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, sehingga karena itu TIDAK ADA pelanggaran hukum ataupun pelanggaran prosedural dalam permohonan lelang yang diajukan Tergugat yang menjadi dasar pelaksanaan lelang, yang karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat maupun Turut Tergugat II berkenaan pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat.
10. Alasan gugatan tentang perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya tentang hal menentukan harga limit pelaksanaan lelang yang menurutnya menyalahi ketentuan pasal 49 ayat (1) dan pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016, adalah dalil gugatan yang tidak dapat dibenarkan, karena dalam penentuan harga limit atas objek lelang tersebut Tergugat selaku Pemohon Lelang mendasarkan pada analisa penilaian (*appraisal*) yang dilakukan oleh “Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi & Rekan” dengan besaran diatas nilai likwidasinya. Dengan demikian penentuan harga limit tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 44 Jo pasal 49 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016. Karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat maupun Turut Tergugat II berkenaan dengan penentuan harga limit objek lelang.
11. Dalam gugatannya bahwa dalil tentang perbuatan melawan hukum juga didasarkan pada penentuan harga limit yang dianggap dibawah standar harga penilaian yang didasarkan pada penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Totok & Rekan. Dalil gugatan tersebut tidak dapat dibenarkan karena penentuan harga limit objek lelang tersebut jelas didasarkan pada penilaian (*appraisal*) yang dilakukan Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi & Rekan yang

Hal 14 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.

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

notabene memiliki legalitas kompetensi melakukan penilaian properti sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016.

12. Tergugat menolak tegas terhadap dalil gugatan yang menganggap bahwa penentuan harga limit objek lelang dibawah standar penilaian dengan mendasarkan dalilnya pada analisa Kantor Jasa Penilai Publik Totok & Rekan. Penentuan harga limit yang dilakukan Tergugat atas objek lelang Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan standar, karena didasarkan pada analisa penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi & Rekan yang memiliki kompetensi penilaian atas properti *incassu* objek lelang.

13. Satu dan lain hal bahwa penilaian properti (*appraisal*) yang dilakukan Kantor Jasa Penilai Publik dalam menentukan nilai jual objek yang akan dilelang adalah perbuatan hukum Kantor Jasa Penilai Publik yang menjadi tanggung jawab profesinya, yang karena itu hasil analisa penilan properti (*appraisal*) yang dilakukan Kantor Jasa Penilai Publik Asmawi & Rekan tersebut tidak dapat diassumsikan sebagai perbuatan pengguna *incassu* Tergugat.

Dan jika sekiranya terdapat perbedaan diantara hasil penilaian properti (*appraisal*) yang dilakukan oleh beberapa Kantor Jasa Penilai Publik atas suatu objek yang sama juga tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pengguna jasa Kantor Jasa Penilai Publik tersebut, karena hasil analisa penilaian (*appraisal*) tersebut pada hakekatnya adalah ranah dari profesi Kantor Jasa Penilai Publik yang didasari pada kaedah profesinya, dan bukan ranah pengguna jasa penilaian publik.

14. Dengan demikian maka dalil gugatan tentang perbuatan melawan hukum berkenaan dengan penentuan harga limit lelang maupun didalam pelaksanaan lelang atas bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.545/Cipete Utara, No.546/Cipete Utara dan No.567/Cipete Utara, adalah adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan karena itu dalil gugatan tersebut haruslah ditolak.

15. Bahwa oleh karena pelaksanaan Lelang yang dilakukan Turut Tergugat II atas permohonan Tergugat atas bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.545/Cipete Utara, No.546/Cipete Utara dan No.567/Cipete Utara yang dibebani Hak Tanggungan telah memenuhi syarat hukum sesuai ketentuan UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Besetta

Hal 15 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan memenuhi syarat formal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016, maka pelaksanaan lelang tersebut adalah sah menurut hukum. Karena itu tuntutan gugatan meminta untuk dinyatakan lelang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum adalah tuntutan yang tidak beralasan hukum, dan karena itu tuntutan tersebut haruslah ditolak.

16. Dalil dan tuntutan gugatan tentang Sita Jaminan atas objek lelang yaitu tanah berikut bangunan diatasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.545/Cipete Utara, No.546/Cipete Utara dan No.567/Cipete Utara juga tidak memiliki alasan hukum, dan karena itu tuntutan gugatan tentang Sita Jaminan tersebut haruslah ditolak.
17. Tuntutan tentang uitvoerbaar bij voraad juga haruslah ditolak karena tidak alasan hukum dan bukti-bukti yang kuat untuk dilakukannya uitvoerbaar bij voorrad tersebut.
18. Atas dasar hal-hal tersebut diatas maka jelas bahwa gugatan Penggugat sangat tidak beralasan hukum, karena itu cukup alasan agar gugatan Penggugat untuk ditolak secara keseluruhan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas seluruhnya, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, TurutTerbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal 26 November 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

I. DALAM EKSEPSI

A. Kompetensi Relatif (Forum Rei Sitae)

1. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 3 Point angka 3 sampai dengan 9 yang pada pokok menyatakan tentang objek

Hal 16 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



sengketa yang pada pokoknya mendalilkan penjualan melalui Lelang atas 3 bidang tanah yang terletak di Jalan R.S Fatmawati Kompleks Pertokoan Duta Blok C 1 No. 2, Kel.Cipete Utara, Kebayoran Baru Jakarta Selatan atas nama Kartika Jahja SHGB No.545/Cipete Utara seluas 83 M2, Jalan R.S Fatmawati Kompleks Pertokoan Duta Blok C 1 No. 3, Kel.Cipete Utara, Kebayoran Baru Jakarta Selatan atas nama Kartika Jahja SHGB No.546/Cipete Utara seluas 107 M2, Jalan R.S Fatmawati Kompleks Pertokoan Duta Blok C 1 No. 5, Kel.Cipete Utara, Kebayoran Baru Jakarta Selatan atas nama Kartika Jahja SHGB No.547/Cipete Utara seluas 91 M2 adalah bertentangan dengan hukum sehingga merupakan Perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa terhadap 3 Bidang tanah objek sengketa sebagaimana didalilkan PENGUGAT diatas merupakan objek Jaminan fasilitas Kredit yang diberikan TERGUGAT, yang masing-masing terhadap 3 Bidang tanah objek sengketa tersebut berada di Wilayah Jakarta Selatan dalam perkara *aquo* adalah di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat 3 HIR, jo 142 ayat (5) RBG jo yurisprudesi MA-RI No.1633.K/Sip/1975 tentang kompetensi relatif yang pada pokoknya "*jika tuntutan atau objek sita itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan pada ketua Pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu*";

3. Bahwa dikarenakan objek sengketa yang di gugat Penggugat dalam perkara *aquo* bukan berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tidak memiliki kompetensi/kewenangan dalam memeriksa dan memutus perkara *aquo*;

oleh karena itu sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Menerima eksepsi Turut Tergugat I mengenai kewenangan Kompetensi Relatif, Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara ini;

B. Gugatan Kabur (*obscuur libel*)

1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas mendefinisikan tentang perbuatan melawan hukum masing-masing Tergugat dan Para Turut

Hal 17 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sehingga dapat dikategorikan gugatan Penggugat tidak jelas dalam menyusun formulasi gugatan oleh karena itu gugatan *a quo* tergolong gugatan yang tidak jelas, tidak terang (*obscuur libel*), hal tersebut sebagaimana dalam buku M.Yahya Harahap yang berjudul “*Hukum Acara Perdata*” penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan ke delapan, 2008, hal 448, yang memberikan penjelasan tentang *obscuur libel* yakni:

Yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk);

Dan sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No.492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, jo Yurisprudensi No.556K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menegaskan bahwa “gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”

2. Bahwa dalam perkara *a quo*, gugatan Penggugat juga tidak menjelaskan tentang batas-batas tanah yang bersebelahan dengan objek sengketa sehingga terhadap 3 bidang tanah yakni:

- Tanah di Jalan R.S Fatmawati Kompleks Pertokoan Duta Blok C 1 No. 2, Kel.Cipete Utara, Kebayoran Baru Jakarta Selatan atas nama Kartika Jahja SHGB No.545/Cipete Utara seluas 83 M2;
- Tanah di Jalan R.S Fatmawati Kompleks Pertokoan Duta Blok C 1 No. 3, Kel.Cipete Utara, Kebayoran Baru Jakarta Selatan atas nama Kartika Jahja SHGB No.546/Cipete Utara seluas 107 M2,
- Tanah di Jalan R.S Fatmawati Kompleks Pertokoan Duta Blok C 1 No. 5, Kel.Cipete Utara, Kebayoran Baru Jakarta Selatan atas nama Kartika Jahja SHGB No.547/Cipete Utara seluas 91 M2;

memiliki kepastian letak tanahnya yang menjadi objek sengketa, Hal tersebut menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;

Hal 18 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.

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)



3. Bahwa sebagaimana dalam buku M.Yahya Harahap yang berjudul *"Hukum Acara Perdata"* penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan ke delapan, 2008, hal 449-450 yang memberikan penjelasan tentang *obscuur libel tidak menerangkan secara jelas batas tanah sengketa* yakni:

b. tidak jelasnya objek sengketa

Terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah:

- *Batas-batasnya tidak jelas*
- *Letaknya tidak pasti, dan*
- *Ukuran yang disebut, dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat*

Gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa oleh Putusan MA NO.1559/K/Pdt1983 dinyatakan obscuur libel, dan gugatan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam putusan MA No.1149 K/Sip/1975 " surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah sengketa, berakibatkan gugatan tidak dapat diterima"

4. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil, argumentasi Penggugat dengan tegas, kecuali hal-hal diakui oleh Turut Tergugat ;
2. Bahwa Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara;
3. Bahwa Turut Tergugat menjual objek sengketa *aquo* melalui pelelangan yang difasilitasi oleh Turut Tergugat II, penjualan objek sengketa tersebut terkait dengan Penggugat telah gagal bayar/wanprestasi kepada Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit akta No 6 tanggal 03 Juli 2014 perubahan akta dengan Nomor 22 tertanggal 24 Nopember 2015 dan akta perjanjian No 7 tanggal 3 juli 2014 tentang Perjanjian Kredit dengan Jaminan;

Hal 19 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa atas wanprestasi/gagal bayar Penggugat kepada Tergugat I, Turut Tergugat ditunjuk Tergugat I berdasarkan Surat Perintah Kerja No:016/SAM/JSG/BLP/IX/17 tanggal 18 September 2017, yang pada pokok untuk melakukan kegiatan pra lelang terhadap objek sengketa aquo yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan;
5. Bahwa dikarena Penggugat yang telah gagal bayar, sehingga TERGUGAT berwenang menunjuk Turut Tergugat untuk melakukan Penjualan atas objek sengketa, hal tersebut sesuai dengan Pasal 6 jo Penjelasan Pasal 14 ayat 2 (Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa:

Penjelasan Pasal 6

Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dan kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggunagn melalui Pelelangan Umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan;

Penjelasan Pasal 14 ayat 2

Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan hak eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu Keputusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dengan melalui tata cara dan dengan menggunakan Parete Executie sesuai dengan Peraturan hukum acara perdata"

6. Bahwa sebagaimana pada poin Penggugat angka 9 – 11 yang pada pokoknya penentuan limit dalam permohonan lelang

Hal 20 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.

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)



terhadap 3 objek sengketa telah daluarsa adalah perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil, argumentasiPenggugat tersebut dengan alasan Turut Tergugat telah memenuhi sebagaimana ketentuan Pasal 36 ayat 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :

“dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan nilai limit paling sedikit Rp.300.000.000 ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai”

8. Bahwa dalam melakukan Penjualan atas objek sengketa yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan, telah dilakukan tim penilai asset dari KJPP Miduk Totok dan Rekan No.0192SR/MTR.TW.PN.SGJ/08/16 Tanggal 22 Agustus 2016 yang pada pokoknya terhadap 3 bidang tanah dan bangunan telah ditetapkan dengan harga limit lelang Rp10.000.000.000 (sepuluh milyar);

9. Berdasarkan alasan-alasan dan argumentasi diatas dalam jawaban maka dengan ini Turut Tergugat I Mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

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

Atau: apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*)

Hal 21 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 26 November 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Turut Tergugat II Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- 1.1. Bahwa kedudukan Turut Tergugat II pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat selaku Penjual.
- 1.2. Bahwa fungsi dan kedudukan Turut Tergugat II selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 1.3. Bahwa terdapat Surat Pernyataan No. 020/SAM/JSG/IX/17 yang ditandatangani oleh Sdr. Jan Prawira Widjaya selaku Pemimpin Kantor Cabang Utama Sangaji dari PT. Bank Pan Indonesia Tbk yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat bertanggung jawab apabila terjadi gugatan dan/atau tuntutan baik Pidana maupun Perdata atau kedua-duanya yang berkaitan dengan objek lelang, dan Tergugat membebaskan Turut Tergugat II dari segala tuntutan baik Pidana maupun Perdata maupun kedua-duanya dari pihak lain.
- 1.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Turut Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Turut Tergugat II atas pelelangan objek sengketa telah dialihkan kepada Tergugat berdasarkan Surat Pernyataan tersebut.
- 1.5. Bahwa selain itu gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan berdasarkan **Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang berbunyi: *Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.*

Eksepsi Gugatan Persona Standi Non Judicio

Hal 22 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat II tidak tepat dan keliru, karena Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 tidak mengaitkan Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta yang merupakan instansi atasan Turut Tergugat II;
- Perlu terlebih dahulu Turut Tergugat II tegaskan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan merupakan *ex officio* dari Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta. Dengan demikian maka, Turut Tergugat II tidak memiliki kedudukan untuk dapat digugat dalam perkara di muka Peradilan Umum apabila tidak dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/ instansi atasannya;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dikarenakan gugatan Penggugat tidak mengaitkan badan hukum induk/ instansi atasan Turut Tergugat II hal ini didasarkan pada **Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976** tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah pusat.

EKSEPSI TURUT TERGUGAT III

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi tertanggal 26 November 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGALITAS (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN.

- Bahwa Penggugat bukanlah pemilik dari Sertifikat Hak Guna Bangunan no.545/Cipete Utara, Sertifikat Hak Guna Bangunan no.546/Cipete Utara, Sertifikat Hak Guna Bangunan no.547/Cipete Utara yang menjadi obyek gugatan.
- Bahwa sebagaimana dalil Penggugat angka 3, pemilik sertifikat yang menjadi obyek gugatan adalah KARTIKA JAHJA, bukan Penggugat, sehingga Penggugat tidak mempunyai legalitas untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ini karena Penggugat bukan lah

Hal 23 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



pihak yang dirugikan akibat adanya eksekusi lelang atas sertifikat-sertifikat tersebut.

I. GUGATAN PEMBATALAN LELANG TELAH LEWAT WAKTU KARENA LELANG TELAH SELESAI DILAKSANAKAN DAN TURUT TERGUGAT III TELAH DINYATAKAN SEBAGAI PEMENANG LELANG.

- Bahwa Lelang terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan no.545/Cipete Utara, Sertifikat Hak Guna Bangunan no.546/Cipete Utara, Sertifikat Hak Guna Bangunan no.547/Cipete Utara telah selesai dijalankan, dan Turut Tergugat III pada hari Selasa, tanggal 19 Desember 2017 telah dinyatakan sebagai pemenang lelang.
- Bahwa berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung No.69K/SIP/1974 tanggal 31 Agustus 1977 mengatakan :
"Apabila Termohon Eksekusi merasa keberatan atas pelaksanaan lelang, maka Perlawanan harus diajukan sebelum hari pelelangan dilaksanakan."
- Bahwa Penggugat telah mengetahui adanya lelang ini jauh sebelum lelang dilaksanakan, sebagaimana termuat dalam dalil gugatan Penggugat hal 3 angka 4 dan 5, yang mengatakan Penggugat telah menerima surat terkait pemberitahuan Eksekusi Lelang/Penjualan di muka umum **pada tanggal 8 Mei 2017 dan 2 November 2017**, sehingga apabila Penggugat merasa keberatan atas pelaksanaan eksekusi Lelang tersebut, makaseharusnya gugatan diajukan sebelum lelang tersebut dilaksanakan.
- Bahwa dengan telah selesainya pelaksanaan lelang, maka Gugatan pembatalan lelang ini harus dinyatakan lewat waktu /kadaluarsa.

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 30 Januari 2019 yang amarnya berbunyi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat I
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang Untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;
3. Memerintahkan Kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara aquo;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Hal 24 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap perkara gugatan tersebut diatas, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Juli 2019 telah menjatuhkan putusan, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp.2.421.000,00 (dua juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan tersebut diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada tanggal 16 Juli 2019 dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 23 Juli 2019, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Kuasa Turut Tergugat V ;

Menimbang, bahwa amar Putusan Akhir Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Juli 2018 Nomor : 281/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tersebut telah diberitahukan dan disampaikan kepada pihak Turut Tergugat II pada tanggal 02 Agustus 2019, Turut Tergugat III pada tanggal 01 Agustus 2019, Turut Tergugat IV pada tanggal 29 Juli 2019 dan pihak Turut Tergugat V pada tanggal 8 Agustus 2019 ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Penggugat di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 06 Agustus 2019, telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Akta Permohonan Banding Nomor 101/Srt.Pdt.Bdg/2019/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor : 281/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut, telah di beritahukan secara seksama dengan Relas Pemberitahuan Banding Nomor : 281/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor 101/Srt.Pdt.Bdg/2019/PN.Jkt.Pst masing-masing kepada :

1. Terbanding semula Tergugat pada tanggal 08 Oktober 2019;
2. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 02 Oktober 2019;

Hal 25 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.

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)



3. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 30 September 2019;
4. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 30 September 2019;
5. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 8 Oktober 2019;
6. Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V pada tanggal 01 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa sampai perkara ini diputus Pembanding semula Tergugat tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah di beritahukan untuk memeriksa berkas perkara sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi dengan Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara perdata Nomor : 281/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst, kepada:

1. Pembanding semula Tergugat pada tanggal 15 Oktober 2019;
2. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 29 Oktober 2019;
3. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 02 Oktober 2019;
4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 30 September 2019;
5. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 30 September 2019;
6. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 8 Oktober 2019;
7. Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V pada tanggal 01 Oktober 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara perdata terdaftar No. 281/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tersebut di atas, telah di putus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Juli 2019 dan kemudian terhadap putusan tersebut Pembanding semula Penggugat pada tanggal 6 Agustus 2019 telah mengajukan permohonan banding ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah di ajukan dalam tenggang waktu, dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang telah di tentukan Undang-undang sehingga oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat di terima ;

Menimbang, bahwa meskipun Pembanding semula Penggugat mengajukan banding terhadap Putusan akhir Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Hal 26 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Juli 2019 Nomor 281/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tersebut diatas, namun hingga perkara ini disidangkan di Pengadilan Tinggi, Pengadilan Tinggi belum menerima memori banding dari Pembanding semula Penggugat, oleh karena memori banding tersebut berdasarkan *yurisprudensi* Mahkamah Agung RI tanggal 6 Agustus 1973 No. 663 K/Sip/1971 tidak wajib, maka pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Juli 2019 Nomor 281/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara aquo sudah tepat dan benar, serta beralasan hukum, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Juli 2019 Nomor 281/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst, yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Juli 2019 Nomor 281/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal 27 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Senin tanggal 2 Maret 2020** oleh Kami : **MUHAMMAD YUSUF, S.H., M.Hum.**, Hakim Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **INDAH SULISTYOWATI, S.H., M.H** dan **DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 16/PDT/2020/PT.DKI tanggal 21 Januari 2020, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Senin tanggal 9 Maret 2020**, dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut serta dihadiri pula oleh : **FAJAR SONNY SUKMONO, S.H.**, Panitera Pengganti berdasarkan Surat Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta No. 16/PDT/2020/PT.DKI tanggal 21 Januari 2020 tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. **INDAH SULISTYOWATI, S.H., M.H.**,

MUHAMMAD YUSUF, S.H., M.Hum.,

2. **DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H., M.H.**,

PANITERA PENGGANTI,

FAJAR SONNY SUKMONO, S.H

Perincian biaya banding :

1. Meterai	: Rp. 6.000.-
2. Redaksi	: Rp. 10.000.-
3. Biaya Proses	: Rp. <u>134.000.-</u>
Jumlah	: Rp. 150.000.-

Hal 28 dari 28 hal Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT.DKI.