



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

No.2438/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel.

### “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara a n t a r a :

H. **MARTHIAS DAWI**, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Jeruk Raya Na.1, RT.0010 RW.01, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan ; Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Desember 2007. telah memberikan kuasa kepada : **HANIAH SUPARDI, SH. H TOHA SUBARNA, SH.**, Advokat / Pengacara pada kantor Hukum **HANIAH SUPARDI** dan **REKAN** beralamat di Jalan Mabes Hankam No.39 TMII Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai: **PENGGUGAT**;

#### Melawan:

1. **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Pasar Minggu**, beralamat di Jalan Raya Ragunan No.39 A, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Berdasarkan surat kuasa khusus No.B.799-KC- XIV/ADK/01/2008 tertanggal 28 Januari 2008, telah memberikan kuasa kepada :

1. **ANDY DWI LUTFIANTO, SH.**
2. **UNTUNG SUPRIYANTO,**
3. **PETER EMIL LOUHENAPESY,**
4. **AWALUDIN.**
5. **RAHMAT GUMELAR,**

kesemuanya adaiah Peaawai pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Jakarta Pasar Minggu, selanjutnya disebut sebagai:----- **TERGUGAT S**;

2. **Departemen Keuangan R.I, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah VII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II,**

Berdasarkan surat kuasa khusus No SKU-39/ MK. 1/2008 tertanggal 13 Pebruari 2008, telah memberikan kuasa kepada :

1. **HANA SJ. KARTIKA, SH.LLM.,**
2. **SLAMET SUNARYO, SH.,**
3. **BUDI SETYA BUDI, SSos.ME,**

#### 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

4. **ERRIS EKA SUNDARI, SH.,**  
RIZAL ALPIANI, SH.
  6. **FRANCISCUS MANGAMBE, SH.**
  7. **PANGIHUTAN SIAGIAN, SH.,**
  8. **HASYA ILMA ADHANA,**
  9. **AZIZA YUNI ARTI, SH.,**
  10. **AZIZ KURNIAWAN**  
Beralamat di Jaian Prapatan No.10, Jakarta Pusat 10410,  
selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT II**;
3. **H. FERRY HERFIAN**, pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Gedung Hijau  
VII/4 RT.003/013, Pondok Pinang, Jakarta Selatan, seianjutnya  
disebut sebagai:----- i ERGUGAT tif:
4. **Badan Pertanahan Nasional cq. Badan Pertanahan Nasional**  
**Jakarta Selatan**, beralamat di Jalan Wijaya Raya Blok P,  
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,  
Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 April 2008. telah  
memberikan kuasa kepada :
1. **M AS K U R, SH.,**
  2. **M. HAIDIR BYA. SH.,**
  3. **DEWI MASITOH, SH.,**
  4. **KETUT NGURAH SUTEJA, SSos.,**
  5. **R I N T O, SH.,**
  6. **AGUSMUHIDIN,**
  7. **YAHYA.**
- kesemuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi  
Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai: **TURUT**  
**TIRGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut diatas ;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Setelah mempelajari dan memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 28 Desember 2007, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah register No.2438/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel. yang telah dirubah sebagaimana surat tertanggal 13-3-2008 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah bertindak sebagai pribadi maupun mewakili PT. Marga Insan Nirmala, yang pendiriannya berdasarkan hukum Indonesia pada tanggal 17 Juli 1987 Akta No 68 yang dibuat dihadapan Yudo Paripurno, SH. Notaris di Jakarta dan terakhir dirubah dengan Akta No.41 tertanggal 30 April 1997 dihadapan Nuzwar, SH. Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No.C2-1782.HT.01.01.TH.98 tanggal 17 Maret 1998, (bukti P-1, P-2, P-3) ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat dalam menjalankan usahanya dari awai telah mendapat bantuan kredit dari Tergugat I dimulai dari pinjaman kecil-kecilan yaitu senilai Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) meningkat menjadi sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dengan pembayaran tanpa kendala (lancar);
3. Bahwa usaha yang dijalankan oleh Penggugat pada awalnya membuka usaha Wartel sehingga mengalami perkembangan dan kemajuan sampai memiliki 27 tempat wartel di seluruh Jakarta ;
4. Bahwa dengan adanya kemajuan usaha tersebut sehingga Penggugat tidak pernah bermasalah dalam pengembalian / pembayaran kepada Tergugat I dan pada akhirnya Penggugat berkeinginan untuk menambah lagi usaha wartel dan mini market, oleh karena kurang biaya maka Penggugat kembali minta bantuan kepada Tergugat I berdasarkan "Persetujuan membuka kredit Akta No.33 tanggal 28 April 1999 yang dibuat dihadapan Helmi Panuh, SH. Notaris di Jakarta" fasilitas kredit tersebut adalah :
  - a. Kredit Modai Kerja sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah), untuk menambah modal kerja dengan jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 28 April 1999 s/d tanggal 28 April 2000 ;
  - b. Kredit Investasi sebesar Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah), untuk pembelian ruko yang terletak di Jalan Jeruk No.1 Jagakarsa, dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal 28 April 1999 s/d 28 April 2000 dengan lima kali angsuran ;
  - c. Bahwa jaminan fasilitas kredit tersebut diatas berupa sebidang tanah Hak Milik No.2051/Tanjung Barat yang terletak di RT.008/RW.006 Tanjung Barat Jakarta Selatan, dengan luas 115 m2 atas nama Penggugat dan tanah tersebut diikat dengan Hak Tanggungan I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa usaha Penggugat terus mengalami kemajuan, kemudian pada tanggal 21 Februari 2000, Penggugat mendapat tambahan fasilitas kredit modal kerja dari Tergugat 1 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang kemudian menjadi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Suplesi Persetujuan Kredit tertanggal 21 Februari 2000 No.13 yang dibuat dihadapan Notaris Heimi Panuh, SH di Jakarta, sehingga dengan adanya Suplesi Kredit Modal Kerja tersebut fasilitas kredit masing-masing :

- a. Kredit modal kerja sebesar Rp.305.000.000,- (tiga ratus lima juta rupiah);
- b. Kredit investasi sebesar Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah);

Bahwa fasilitas tersebut oleh Penggugat telah dipergunakan untuk pembelian ruko yang terletak di Jalan Jeruk No.1 Jagakarsa Jakarta Selatan ;

Bahwa sebagai jaminan atas kredit tersebut Penggugat menyerahkan jaminan berupa :

- c. Sebidang tanah Hak Milik No.2051/Tanjung Barat seluas 115 m2, yang terletak di Tanjung Barat RT.008/RW.006 Kel. Tanjung Barat Kec. Jagakarsa Jakarta Selatan, atas nama Penggugat yang diikat dengan Hak Tanggungan

I No.8561 tertanggal 4 November 1999 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

- d. Sebidang tanah Hak Milik No.2444/Jagakarsa seluas 371 m2 yang terletak di Jl. Jeruk Jagakarsa atas nama Penggugat yang diikat dengan Hak Tanggungan I sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

Adapun jangka waktu kredit tersebut diatas sejak tanggal 21 Februari 2000 s/d 16 Februari 2001 dan diperpanjang menjadi 3 (tiga) tahun lamanya sejak tanggal 16 Februari 2001 s/d 16 Februari 2004, berdasarkan Akta Addendum Perubahan Jangka waktu kredit tanggal 16 Februari 2001 No.14 yang dibuat dihadapan Notaris Helmi Panuh, SH. ; (bukti P-6)

6. Bahwa fasilitas kredit dari Tergugat I, sebesar Rp.500.000.000,- lima ratus juta rupiah) telah Penggugat pergunakan untuk membeli sebidang tanah seluas 571 m2 SHM No.2444/ Jagakarsa yang terletak di Jalan Jeruk, untuk menambah usaha mini market, dimana bangunan tua yang ada di lokasi tersebut telah dibongkar dan didirikan bangunan rumah tinggal 2 (dua) lantai dengan luas bangunan kurang lebih 450 m2 atas nama Penggugat, (bukti P-7)

7. bahwa pada tanggal 18 Juni 2002 Penggugat telah mendapat fasilitas kredit lagi dari Tergugat I sehingga sebesar Rp. 1.255.000.000,- (satu milyar dua ratus lima



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima juta rupiah) yang digunakan oleh Penggugat untuk pengembangan usaha wartel dan mini market dan tanah seluas 280 m<sup>2</sup> di Kel. Lenteng Agung SHM No.106/Lenteng Agung, dimana tanah dan bangunan tua tersebut diikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan oleh Penggugat bangunan tua tersebut dibongkar dan didirikan bangunan ruko

2 1/2 lantai dengan luas bangunan kurang lebih 450 m<sup>2</sup>, pada saat pembangunan ruko tersebut pembayaran berjalan lancar, namun setelah mini market mulai berjalan ternyata Penggugat hanya bisa turun pokok hutang 2 (dua) kali dan 2 (dua) kali kepada Tergugat I, hal tersebut dibayar dari usaha wartel, sedangkan dari usaha investasi Penggugat tidak sanggup membayar (investasi gagal) ; (bukti P-8)

8. Bahwa karena investasi gagal, masalah mulai timbul antara Penggugat dengan Tergugat I, sampai akhirnya Tergugat I mengirimkan surat peringatan 1 s/d surat peringatan ke-3, namun demikian Penggugat selalu berusaha untuk menyelesaikan hutang-hutangnya kepada Tergugat I, akan tetapi Penggugat selalu gagal untuk menjual asset yang dimilikinya ;

9. Bahwa dengan adanya investasi gagal maka secara otomatis pula kredit dikatakan macet, sampai pada akhirnya Tergugat I menyerahkan permasalahan tersebut kepada Tergugat II untuk menjual asset milik Penggugat yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tersebut untuk dilelang (penjualan dimuka umum);

10. Bahwa pada akhirnya Tergugat II berhasil menjual dimuka umum (melelang) SHM No.2444/Jagakarsa seluas 571 m<sup>2</sup> (sebagai rumah tinggal Penggugat beserta keluarganya) dengan harga Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat III;

11. Bahwa Penggugat sangat keberatan atas penjualan tersebut, karena dalam proses penjualan dimuka umum tersebut yang dilaksanakan oleh Tergugat II, patut diduga penuh rekayasa dan banyak melanggar hak-hak dari pada Penggugat serta tidak sesuai dengan asas kepatutan dalam pergaulan usaha, sehingga perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merupakan suatu perbuatan melawan hukum ;

12. bahwa perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut karena telah terbukti melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa pengumuman lelang pertama sengaja oleh Tergugat II dengan sepengetahuan Tergugat I dibuat terlambat dan pengumuman tersebut Penggugat peroleh dari kenalan Penggugat pada tanggal 28 November 2007
- b. Bahwa pengumuman lelang tersebut tidak sah karena tidak ditandatangani oleh pejabat Tergugat II dan tidak bertanggal walaupun ada stempel, sehingga pengumuman tertanggal 14 Desember 2007 tidak memenuhi syarat sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- c. Bahwa atas pelelangan tersebut, belum dibuat suatu kesepakatan bersama mengenai harga asset yang akan dilelang antara Pemohon (Tergugat I), Termohon Lelang (Penggugat);

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa atas proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II banyak melanggar hak-hak daripada Penggugat, termasuk mengenai harga lelang sebesar Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), padahal nilai tanah dan rumah tersebut adalah sebesar Rp.4.301.361.000,- (empat milyar sembilan ratus satu juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);

e. Bahwa asas kepatutan juga dapat dibuktikan bahwa SHM yang menjadi jaminan kredit, dengan bukti pengikatan kredit No.33 tanggal 28 April 1999 diikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), namun dalam pengumuman ditawarkan sebesar Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah).

13. Bahwa berdasarkan kenyataan tersebut diatas maka telah terbukti Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga produk-produk berupa risalah lelang tentang pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah SHM No.2444/Jagakarsa beserta bangunan diatasnya yang dibeli oleh Tergugat III adalah cacat hukum dan seharusnya dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah perbuatan melawan hukum ;
3. Membatalkan penjualan lelang terhadap sebidang tanah yang terletak di Jl. Jeruk No.1 Jagakarsa Jakarta Selatan SHM No.2444/Jagakarsa atas nama Penggugat dan menyatakan risalah lelang tanggal 21 Desember 2007 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini dan tidak membalik nama SHM No.2444/Jagakarsa ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara.

Atau: Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Penggugat dan Tergugat-Tergugat serta Turut Tergugat telah datang menghadap kepersidangan, diwakili kuasa hukumnya masing-masing tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tersebut Majelis Hakim telah mengupayakan agar para pihak mengakhiri perkaranya, dengan menunjuk seorang Mediator dari Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, namun upaya tersebut tidak berhasil, lalu pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyatakan bahwa terhadap surat gugatan Penggugat ada perubahan dan perbaikan gugatan selengkapnyanya terlampir dalam berita acara sidang ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, masing-masing telah memberikan Jawaban secara tertulis sebagai berikut:

• JAWABAN TERGUGAT I :

A. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat

1. Bahwa apabila dipelajari gugatan Penggugat secara seksama dan mendalam, ternyata causa prima dari gugatan Penggugat pada intinya adalah keberatan Penggugat atas dilelangnya agunan milik Penggugat oleh Tergugat II;

2. Bahwa terhadap piutang Negara macet atas nama Penggugat telah Tergugat I Kompensi serahkan penagihannya kepada BULPN/KP2LN Jakarta II (Tergugat II) sejak tanggal 17 September 2004 dengan surat No.B.3694- V/RTL/KRD/09/2004 tanggal 17 September 2004.

Penyerahan kredit macet atas nama Penggugat a quo adalah amanat hukum dan sudah sesuai dengan undnag-undang No.49/Prp/1960 beserta peraturan pelaksanaannya.

3. Bahwa dalam undang-undang tersebut ditegaskan bahwa setiap piutang Negara yang telah diserahkan pengurusannya kepada BULPN/KP2LN, maka tanggung

**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

jawab dan kewenangan pengurusan kredit macet selanjutnya beralih menjadi kewenangan

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mutlak BUPLN/KP2LN.

Dengan demikian berdasarkan dasar hukum tersebut diatas, gugatan yang diajukan Penggugat kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Pasar Minggu (Tergugat I) jejas merupakan gugatan yang salah alamat. Hal ini mengingat Penggugat telah keliru dengan mengikutsertakan dan menempatkan Tergugat I sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo ;

4. Bahwa sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Tetap MARI No.296.K/Sip/1970 tanggal 9 Desember 1970, gugatan yang subyek hukum dari Tergugat tidak tepat atau gugatan tersebut telah salah alamat harus ditolak atau sekurang- kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus keberatan terhadap risalah lelang

1. Bahwa dalam posita dan petitum gugatannya, Penggugat antara lain menuntut agar menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Risalah lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat II terhadap SHM No.2444/Jagakarsa (objek sengketa).

2. Bahwa risalah lelang tersebut dikeluarkan oleh Tergugat II yang merupakan Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.5 tahun 1986. Sehingga apabila terdapat pihak-pihak yang merasa keberatan dengan diterbitkannya risalah lelang a quo yang dikeluarkan oleh Tergugat II sebagai Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, harus mengajukan keberatan/ perlawanan/gugatannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri.

3. Bahwa dengan demikian demi hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, karena yang berwenang untuk itu adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

3. Gugatan Penggugat Obscur Libel (Kabur/Tidak Jelas)

1. Bahwa pada butir 2 sampai dengan butir 7 posita gugatannya Penggugat mengakui bahwa Penggugat adalah debitur dari Tergugat I, dimana Penggugat dan Tergugat I telah ada kesepakatan mengenai hutang piutang. Penggugat juga mengakui telah menjaminkan 3 (tiga) buah sertifikat Hak Milik, yakni SHM

#### 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

No.2051/Tanjung Barat, SHM No.2444/Jagakarsa dan SHM No.106/Lenteng Agung untuk menjamin pembayaran hutang Penggugat aquo kepada Tergugat I.

2. Bahwa selanjutnya Penggugat telah wanprestasi karena tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat I aquo. Sehingga adalah menjadi konsekuensi hukum apabila kemudian Tergugat I mengupayakan pelunasan/penyelesaian kredit macet atas nama Penggugat melalui penjualan SHM yang telah dijaminkan. Akan tetapi dalam posisinya tiba-tiba Penggugat mengingkari fakta-fakta hukum yang sudah diakuinya tersebut.

Bahkan tiba-tiba dalam posita dan petitumnya Penggugat menyatakan tindakan Tergugat I yang mengupayakan penyelesaian kredit macet Penggugat a quo sebagai perbuatan melawan hukum dan malah menuntut pembayaran ganti rugi materiil dan immaterial kepada Tergugat I.

3. Bahwa fakta hukum dalam surat gugatan Penggugat inilah yang memperlihatkan kontradiksi posita dan petitum gugatan Penggugat. Sehingga hal ini memperlihatkan bahwasanya gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur (obscur libel).

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, terhadap gugatan yang obscur libel demikian sudah sepatutnya tidak dapat diterima.

Maka: Berdasarkan eksepsi tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo untuk memutus eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan menolak gugatan Penggugat yang demikian atau sekurang-kurangnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## B. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
4. Bahwa mohon Akta :  
Penggugat mengakui sebagai debitur/nasabah dari Tergugat I (kreditur) dimana Penggugat mengakui berhutang sebesar Rp. 1.255.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh lima juta rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hutang tersebut dijamin dengan :

1. SHM No.2051/Tanjung Barat an. Marthias Dawi / Penggugat;
2. SHM No.2444/Jagakarsa an. Marthias Dawi / Penggugat;
3. SHM No.106/Lenteng Agung an. Marthias Dawi / Penggugat;
5. Bahwa pengakuan Penggugat a quo, adalah sudah benar dan sesuai dengan bukti-bukti hukum yang akan Tergugat I sampaikan dalam persidangan ini oleh karenanya dengan pengakuan tersebut tidak perlu dibuktikan lagi benar tidaknya hutang Penggugat kepada Tergugat I.

Adapun kronologis hutang Penggugat kepada Tergugat I akan Tergugat I jelaskan sebagai berikut:

- a. Sesuai Akta Persetujuan Membuka Kredit No.33 tanggal 28 April 1999 yang dibuat dihadapan Helmi Panuh, SH Notaris di Jakarta, Penggugat telah mendapat fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- b. Dalam perkembangannya, atas fasilitas kredit yang Tergugat I berikan kepada Penggugat tersebut telah beberapa kali dilakukan perpanjangan dan suplesi (diberikan tambahan jumlah kredit), sehingga total fasilitas kredit yang telah dinikmati Penggugat adalah sebesar pokok pinjaman Rp. 1.225.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh lima juta rupiah). Adapun dasar hutang tersebut adalah sesuai dengan perjanjian-perjanjian sebagai berikut:
  - Akta Suplesi Persetujuan Kredit No. 13 tanggal 21 Februari 2000 yang dibuat dihadapan Helmi Panuh, SH Notaris di Jakarta.
  - Akta Perpanjangan Persetujuan Kredit No.23 tanggal 27 April 2000 yang dibuat dihadapan Helmi Panuh, SH Notaris di Jakarta.
  - Akta Addendum Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 14 tanggal 16 Februari 2001 yang dibuat dihadapan Helmi Panuh, SH Notaris di Jakarta.
  - Akta Addendum Perubahan Jangka Waktu dan Suplesi Kredit No.23 tanggal 18 Juni 2002 yang dibuat dihadapan Helmi Panuh, SH Notaris di Jakarta.
  - Akta Addendum No.33 tanggal 27 April 2004 yang dibuat dihadapan Helmi Panuh, SH Notaris di Jakarta.
6. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit dimaksud, Penggugat telah menyerahkan sebagai agunan 3 (tiga) SHM sebagaimana tersebut diatas, yang kesemuanya telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebagaimana terbukti dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagai berikut:

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 856/1999 berdasarkan APHT No.08/Jagakarsa/1999 tanggal 25-10-1999 terhadap SHM No.2051/Tanjung Barat diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp. 100.000.000,-
- b. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 520/2000 berdasarkan APHT No.06/2000 tanggal 02-05-2000 terhadap SHM No.2444/Tanjung Barat diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp.700.000.000,-
- c. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 407/2002 berdasarkan APHT No.5/Jagakarsa/2002 tanggal 18-02-2002 terhadap SHM No.106/Lenteng Agung diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp.700.000.000,-

Dengan dijaminkannya SHM-SHM atas nama Penggugat a quo sebagai jaminan hutang pada Tergugat I, membawa akibat yuridis bahwa SHM-SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya / wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dimana hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang tersebut.

7. Bahwa dalam perjalanannya, ternyata Penggugat telah wanprestasi karena tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I sebagaimana telah disepakati, sehingga kredit Penggugat tersebut menjadi macet.

Sebelum kredit macet tersebut diserahkan pengurusannya oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana diamanatkan Undang-undang No.49/Prp/1960 beserta peraturan pelaksanaannya, Tergugat I dengan itikad baik memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya.

Hal tersebut dilakukan Tergugat I dengan terlebih dahulu memberikan peringatan-peringatan kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam

- a. Surat Peringatan I No.B.1954/KRD/RTL/11/03 tanggal 14-11-2003.
- b. Surat Peringatan II No.B.1510/KRD/RTL/04/04 tanggal 23-04-2004.
- c. Surat Peringatan III No.B.1770-V/KRD/RTL/05/04 tanggal 10-05-2004.

Dalam surat peringatan tersebut Penggugat diminta untuk segera melunasi hutang-hutangnya (baik pokok maupun bunga) a quo dan secara tegas juga disebutkan apabila Penggugat tidak memenuhi kewajibannya maka penyelesaian hutangnya akan diserahkan ke KP2LN.

8. Bahwa akan tetapi itikad baik Tergugat I tersebut tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Penggugat. Oleh karena tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari Penggugat untuk melunasi semua hutangnya kepada Tergugat I, selanjutnya dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku kredit macet atas nama Penggugat a quo diserahkan pengurusannya kepada Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

ii melalui Surat Penyerahan Pengurusan Kredit Macet Nomor : B.3694- V/RTL/KRD/09/2004 tertanggal 17 September 2004.

Dasar hukum penyerahan kredit macet atas nama Penggugat kepada Tergugat II adalah sesuai dengan ketentuan UU No.49/Prp/tahun 1960 jo. Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No.Kep.: 293/KMK.09/1993 tanggal 27 Februari 1993.

Selain itu Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama secara hukum diberikan kewenangan untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Sengketa. Hal tersebut secara tegas telah tertuang dalam Pasal 2 Akta Pembebanan Hak Tanggungan ;

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas terlihat dengan sangat jelas bahwasanya penyelesaian piutang Negara macet atas nama Penggugat telah dilakukan dengan benar sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada yang melawan hukum ;

Dengan demikian harus ditolak dan tidak dipertimbangkan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat I sebagai perbuatan melawan hukum. Bukanlah secara jelas dan nyata perbuatan Tergugat I tersebut diatas justru merupakan amanat Undang-undang dan memiliki dasar hukum yang sangat kuat ?

9. Bahwa berdasarkan ketentuan UU No. 49 Prp tahun 1960 jo. Surat Keputusan Menteri Keuangan RI NOKEP : 293/KMK.09/1993 tanggal 27 Februari 1993, secara tegas disebutkan bahwa dengan adanya penyerahan pengurusan kredit macet tersebut kepada Tergugat II, maka kewenangan pengurus beralih menjadi kewenangan mutlak Tergugat II;

Oleh karena itu sejak diserahkannya kredit macet Penggugat kepada Tergugat II, yakni tanggal 17 September 2004 sesuai Surat Penyerahan Pengurusan Kredit Macet Nomor : B.3694-V/RTL/KRD/09/2004 tertanggal 17 September 2004, secara hukum Tergugat II-lah yang memiliki kewenangan mutlak untuk pengurusan kredit macet Penggugat, termasuk yang berkaitan dengan proses dan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa, yakni penetapan harga limit, pengumuman maupun pelaksanaan lelang ;

Dengan demikian harus ditolak dan tidak dipertimbangkan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan penetapan harga limit pelelangan, karena tidak berdasar fakta dan hukum sama sekali;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukanlah sudah jelas dan nyata secara hukum sejak diserahkannya kredit macet Penggugat kepada Tergugat II, maka kewenangan pengurusannya beralih menjadi kewenangan mutlak Tergugat II ? sekali lagi kewenangan tersebut termasuk penetapan harga limit, pengumuman maupun pelaksanaan lelang atas obyek sengketa.

10. Bahwa selain itu, dalil Penggugat pada butir 14 posita gugatannya, yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah diberitahu obyek sengketa yang menjadi jaminan akan dilelang, juga harus ditolak dan dikesampingkan ;

Karena berdasarkan fakta Tergugat II pada tanggal 13 Nopember 2007 telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang dan permintaan mengosongkan obyek lelang kepada Penggugat, melalui surat No.S- 1707/WKN.7/KP.02/2007 tanggal 13 Nopember 2007 ;

Bahkan atas surat pemberitahuan dari Tergugat II tersebut Penggugat juga telah memberikan tanggapan melalui surat tertanggal 26 November 2007, yang kemudian juga ditanggapi kembali oleh Tergugat II melalui surat No.S. 1836/WKN.7/KP.02/2007 tanggal 12 Desember 2007 ,

Selain itu, Tergugat II juga telah melakukan pengumuman lelang pertama No. 05/WKN.7/KP.02/2007 tanggal 12 Desember 2007 ;

Jadi atas dasar apa kemudian Penggugat mendalilkan tidak pernah diberitahu obyek sengketa yang menjadi jaminan kreditnya akan dilelang ?

11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang Tergugat I sampaikan diatas secara jelas menunjukkan bahwa Tergugat I adalah pihak yang beritikad baik dan selayaknya mendapatkan perlindungan hukum. Hal tersebut dikarenakan seluruh tindakan yang diambil Tergugat I dilakukan berdasarkan ketentuan dan hukum yang berlaku ;

Oleh karenanya menjadi sangat aneh sekali dan sangat patut untuk dipertanyakan itikad dan motif dari Penggugat dalam perkara a quo. Hal ini mengingat berdasarkan fakta dan pengakuan Penggugat sendiri pada butir 10 posita gugatannya, adalah Penggugat sendiri yang telah Wanprestasi.

Namun ketika Tergugat I berdasarkan Undang-undang menyelesaikan kredit macet Penggugat melalui Tergugat II, yakni dengan melelang obyek sengketa yang menjadi jaminan, malah dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ?

Dengan demikian permintaan Penggugat agar Tergugat I membayar ganti rugi (materiil dan immaterial) kepada Penggugat, jelas merupakan dalil yang harus ditolak. Karena sekali lagi tindakan Tergugat I semata-mata memenuhi amanat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang sebagai upaya pengembalian piutang Negara akibat Penggugat Wanprestasi;

12. Bahwa dari uraian tersebut di atas telah cukup jelas bahwa tidak ada satupun alasan, fakta maupun perbuatan yang merugikan Penggugat atau bertentangan dengan hukum, sehingga seluruh posita dan petitum gugatan harus ditolak ;

Maka : berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut diatas, sangat terlihat jelas bahwa Para Penggugat Kompensi sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas dan merupakan Penggugat yang beritikad buruk. Oleh karena itu Tergugat I Kompensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara A Quo untuk menolak gugatan Para Penggugat Kompensi yang demikian atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat Kompensi tidak dapat diterima ;

## JAWABAN TERGUGAT II :

### DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)

1. Bahwa dalam Perbaikan Surat Gugatannya tanggal 13 Maret 2008, Penggugat menyebutkan bahwa kedudukan Tergugat II adalah beralamat di Jalan Panjaitan No. 10 Jakarta Pusat 10410.
2. Bahwa adalah sangat jelas dan nyata bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II adalah berkedudukan di Jalan Prapatan No. 10 Jakarta Pusat 10410.
3. Bahwa disini terlihat Penggugat kurang cermat dalam menyusun Surat Gugatannya dan menunjukkan tidak profesionalnya Kuasa Hukum Penggugat yang mewakili Penggugat dalam pengajuan gugatan a quo,
4. Bahwa subyek hukum yang mana yang dimaksud oleh Penggugat yang diajukan sebagai Tergugat II karena jelas dan nyata bahwa kedudukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II adalah berkedudukan di Jalan Prapatan No. 10 Jakarta Pusat 10410 dan bukan berkedudukan di Jalan Panjaitan No. 10 Jakarta Pusat 10410.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang salah alamat, sehingga patut ditolak atau setidaknya tidaknya

#### Disclaimer

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





dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

6. Bahwa semakin tegas lagi, ketidak cermatan Penggugat dalam menyusun Surat Gugatan yang telah menyebutkan da'iam keseluruhan dalil-dalil gugatannya bahwa harga lelang dalam pelaksanaan lelang a quo adalah sebesar Rp.

0. 000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah).

7. Bahwa atas dasar apa dan bagaimana pihak Penggugat mendalilkan bahwa harga lelang ada'ian sebesar Rp. 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) ? bahwa untuk itu Tergugat II mensomeer Pihak Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut.

8. Bahwa secara fakta harga pokok lelang dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 14 Desember 2007 adalah Sebesar Rp. 951.100.000,- (sembilan ratus lima puluh satu juta seratus ribu rupiah). Bahwa hal ini akan Tergugat II buktikan dalam sidang pembuktian nanti.

9. Bahwa oleh karena tidak cermatnya Penggugat dalam menyusun surat gugatan dan telah mendalilkan atas dalil-dalil yang salah dan keliru maka gugatan a quo menjadi kabur (Obscur Libel), sehingga oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

#### Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa substansi pokok dari gugatan Penggugat adalah berkenaan dengan pelaksanaan lelang pada tanggal 14 Desember 2007 atas sebidang tanah seluas 571 m2, Sertifikat Hak Milik No. 2444/Jagakarsa a.n. Haji Marthias Dawi, berikut bangunan di atasnya, terletak di Jl. Jeruk Raya No. 1 Rt. 010 Rw, 001, Kel. Jagakarsa, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, yang dimenangkan oleh Sdr. Ferry Herfian, S.E., sesuai Risalah lelang No. 235/2007 tanggal 14 Desember

2007.

2. Bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 14 Desember 2007 oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II adalah sesuai permintaan Kepala Seksi Piutang Negara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II sesuai Nota Dinas No. ND- 189/WKN.7/KP.02.04/2007 tanggal 12 November 2007 guna memenuhi dan melaksanakan Surat Perintah Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta No. SPPBS-36/PUPNC. 10.02/2006 tanggal 13 Oktober 2006 tentang Penjualan Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang PT Marga Insan Nirmaia/Sdr. Haji Marthias Dawi/Ny. Lastriwati, yang memiliki hutang kepada Negara cq. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Jakarta Pasar Minggu sebesar Rp.

1.585.506.087,00

(satu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliar lima ratus delapan puluh lima juta lima ratus enam ribu delapan puluh tujuh rupiah) termasuk Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara sebesar 10%, yang diserahkan pengurusannya kepada Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II sesuai Surat Penyerahan No. B-3694 V/RTL/KRD/09/2004 tanggal 17 September 2004, dengan jaminan hutang berupa :

- a. Sebidang tanah luas 280 m2, Sertifikat Hak Milik No. 106/Lenteng Agung
- a. n, Marthias Dawi, berikut bangunan di atasnya, terletak di Jl. Raya Lenteng Agung No. 20 Rt. 04 Rw.01, Kel Lenteng Agung, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan ;
- b. Sebidang tanah luas 571 m2, Sertifikat Hak Milik No. 2444/Jagakarsa a.n. Haji Marthias Dawi, berikut bangunan di atasnya, terletak di Jl. Jeruk Raya No. 1 Rt. 010 Rw. 001, Kel. Jagakarsa, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan ;
- c. Sebidang tanah luas 115 m2, Sertifikat Hak Milik No. 2051/Tanjung Barat
- a. n. Marthias D., berikut bangunan diatasnya, terletak di Jaian/Gang Gintung No. 24 Rt.008/Rw. 06, Kel. Tanjung Barat, Kec. Jagakasa, Jakarta Selatan.
3. Bahwa selain itu, produk-produk hukum pengurus piutang Negara adalah dikeluarkan oleh Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta yaitu :
  - a. Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara No. SP3N- 46/PUPNC. 10.02/2004 tanggal 11 Oktober 2004;
  - b. Surat Penetapan Jumlah Piutang Negara No PJPNC 03/PUPNC. 10.02/2005 tanggal 14 Februari 2005;
  - c. Surat Paksa No. SP-1909/PUPNC. 10/2005 tanggal 17 Juni 2005;
  - d. Surat Perintah Penyitaan No. SPS-25/PUPNC, 10.02/2006 tanggal 16 Juni 2006;
  - e. Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan No. SPPBS-36/PUPNC. 10.02/2006 tanggal 13 Oktober 2006.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, maka jelas gugatan Penggugat yang tidak mengikut sertakan pihak Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta sebagai pihak yang melakukan pengurusan piutang Negara atas penyerahan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Jakarta Pasar Minggu dan pihak yang memerintahkan untuk melaksanakan penjualan barang sitaan lelang dan pihak yang memohon pelaksanaan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II, adalah kurang pihak karena masih ada pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak namun belum diikutsertakan dalam gugatan a quo.
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, ditegaskan bahwa "Gugatan tidak dapat

#### 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](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

diterima dikarenakan adanya kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi belum digugat".

6. Bahwa karena gugatan Penggugat hanya diajukan kepada Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara Jakarta II, maka hal ini berakibat terhadap gugatan a quo menjadi tidak sempurna dan jawabanpun akan menjadi tidak sempurna. Oleh karena itu cukup berdasar hukum dan beralasan apabila gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut diatas mohon dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini dan dengan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya.

2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II sampaikan di atas, substansi pokok dari gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang pada tanggal 14 Desember 2007 atas sebidang tanah seluas 571 m2, Sertifikat Hak Milik No. 2444/Jagakarsa a.n. Haji Marthias Dawi, berikut bangunan di atasnya, terletak di Jl. Jeruk Raya No. 1 Rt. 010 Rw. 001, Kel. Jagakarsa, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, yang dimenangkan oleh Sdr. Ferry Herfian, S.E., sesuai Risalah Lelang No. 235/2007 tanggal 14 Desember 2007, yang menurut Penggugat adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaads).

3. Bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat II pada tanggal 14 Desember 2007 adalah guna memenuhi dan melaksanakan Surat perintah Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta tentang Penjualan Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Milik Penanggung Hutang/Penjamin Hutang PT Marga Insan Nirmala/Sdr. Haji Marthias Dawi/Ny. Lastriwati, karena Penanggung Hutang/Penjamin Hutang in casu Penggugat memiliki hutang kepada Negara cq. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Jakarta Pasar Minggu yang belum diselesaikan sebesar Rp. 1.585.506.087,00 (satu miliar lima ratus delapan puluh lima juta lima ratus enam ribu delapan puluh tujuh rupiah) termasuk Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara sebesar 10%.

4. Bahwa dalam pengurusan piutang Negara oleh Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta, yang selanjutnya diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II, Penanggung Hutang/Penjamin Hutang PT Marga Insan Nirmala (Sdr. Haji Marthias Dawi/Ny. Lastriwati) walaupun telah dilakukan panggilan secara layak dan patut sesuai Surat Panggilan No. PG- 55/WPL.03/KP.02/2004 tanggal 15 Oktober 2004 dan Surat Panggilan Terakhir

#### 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

No.PR-02/WPL.03/KP.02/2005 tanggal 19 Januari 2005 dan telah pula dilakukan penagihan hutang dengan Surat Paksa sesuai Surat Paksa NO. SP- 1909.PUPNC. 10/2005 tanggal 17 Juni 2005 yang telah diberitahukan dan disampaikan oleh Juru Sita Piutang Negara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II kepada Penanggung Hutang/Penjamin Hutang pada tanggal 27 Juli 2005 namun Penanggung Hutang/Penjamin Hutang tidak juga mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan hutangnya kepada Negara cq. PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Pasar Minggu.

5. Bahwa oleh karena itu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap barang jaminan milik penanggung Hutang/Penjamin Hutang PT Marga Insan Nirmala/Sdr. Haji Marthias Dawi/Ny. Lastrwati in casu Penggugat adalah merupakan eksekusi yang dilakukan sebagai konsekuensi yang harus ditanggung oleh Penanggung Hutang/Penjamin Hutang guna memenuhi kewajiban hutangnya kepada Negara cq. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Jakarta Pasar Minggu sebesar Rp. 1.585.506.087,00 (satu miliar lima ratus delapan puluh lima juta lima ratus enam ribu delapan puluh tujuh rupiah) termasuk Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara sebesar 10% karena Penggugat telah menikmati fasilitas kredit yang telah diberikan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Jakarta Pasar Minggu, sesuai:

- Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 33 tanggal 28 April 1999;
- Akta Suplesi Persetujuan Kredit No. 13 tanggal 21 Februari 2000;
- Akta Perpanjangan Persetujuan Kredit No. 23 tanggal 27 April 2000;
- Akta Addendum Perubahan Jangka Waktu Kredit No. 14 tanggal 16 Februari 2001;
- Akta Addendum Perubahan Jangka Waktu dan Suplesi Kredit No. 23 tanggal 18 Juni 2002;
- Akta Addendum No. 30 Tanggal 27 April 2004;

6. Bahwa oleh karenanya dalil Penggugat pada lembar ke 5 angka 11 sampai dengan angka 13 surat gugatan yang pada pokoknya mendalilkan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah suatu perbuatan melawan hukum karena patut diduga penuh rekayasa dan banyak melanggar hak-hak dari pada Penggugat serta tidak sesuai dengan asas kepatutan dalam pergaulan usaha, mohon ditolak karena selain sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum.

7. Bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 14 Desember 2007 telah dilaksanakan oleh Tergugat II sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56,

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staasblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staasblad 1930:85 jo. Keputusan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

8. Bahwa selanjutnya, Tergugat II menolak dalil Penggugat pada lembar ke 5 angka 12 huruf a dan huruf b surat gugatan yang pada pokoknya telah mendalilkan bahwa Pengumuman Lelang Pertama adalah tidak sah karena tidak ditandatangani oleh Pejabat Tergugat II dan tidak bertanggal walaupun ada stempel, sehingga pengumuman tertanggal 14 Desember 2007 tidak memenuhi syarat sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

9. Bahwa dalil-dalil tersebut sangat mengada-ada, tidak berdasar hukum dan merupakan dalil-dalil yang hanya mencari kesalahan-kesalahan dari Tergugat I dan Tergugat II, tanpa adanya kebenaran dan bukti yang jelas.

10. Pengumuman Lelang tertanggal 14 Desember 2007 yang dimaksud oleh Penggugat adalah Pengumuman Lelang Yang Mana? Dan dikeluarkan oleh pihak siapa? Bahwa untuk itu Tergugat II mensomeer Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut.

11. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 14 Desember 2007, telah dikeluarkan Pengumuman lelang Pertama melalui Selebaran No. PENG-07/WKN.7/KP.02/L/2007 tanggal 13 November 2007 dan Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian REPUBLIKA No. PENG-07/WKN.7/KP.02/L/2007 tanggal 29 November 2007 guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut yang telah ditandatangani oleh Pejabat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II. Bahwa dalil tersebut akan Tergugat II buktikan dalam sidang pembuktian nanti.

12. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang eksekusi tanggal 14 Desember 2007, juga telah diberitahukan dengan resmi oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II kepada Penanggung Hutang/Penjamin Hutang PT Marga Insan Nirmala in casu Penggugat melalui Surat No. S- 1707/WKN.7/KP.02/2007 tanggal 13 November 2007

13. Bahwa Tergugat II juga menolak dalil Penggugat pada lembar 5 angka 12 huruf d surat gugatan yang pada pokoknya telah mendalilkan bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II banyak melanggar hak-hak daripada Penggugat, termasuk mengenai harga lelang sebesar Rp. 950.000.000,-. Bahwa dalil tersebut adalah salah dan tanpa didukung oleh fakta-fakta yang ada.

14. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan bahwa penentuan harga lelang adalah dengan mempertimbangkan nilai limit yang telah ditetapkan oleh Ketua Panitia

#### Disclaimer

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



Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta dengan melakukan penilaian/taksasi terlebih dahulu terhadap objek yang akan dilelang oleh Pejabat Penilai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dan Harga Pasar yang berlaku saat itu, dan dengan memperhitungkan risiko-risiko yang melekat pada obyek tersebut. Hal ini berarti harga limit yang ditetapkan tidak sama dengan Nilai Jual Obyek Pajak atau Harga Pasar karena terdapat faktor-faktor pengurang yang harus diperhitungkan yaitu dengan memperhitungkan risiko-risiko penguasaan atas tanah, risiko pengosongan dan risiko penjualan melalui lelang.

15. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat II telah mengeluarkan Risalah Lelang No. 235/2007 tanggal 14 Desember 2007 serta telah mengeluarkan Grosse Risalah Lelang yang otentik yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sebagai akta otentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna (vide pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya").

16. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum oleh karenanya Risalah Lelang No. 235/2007 tanggal 14 Desember 2007 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan).

17. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II uraikan di atas, maka jelas tidak terdapat perbuatan melawan hukum (Onrechtmatig Overheidsdaad) yang dilakukan oleh Tergugat II dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya karena merupakan dalil-dalil yang tidak jelas dan tidak berdasar hukum dan penuh kebohongan. Bahwa seharusnya Penggugat yang telah menikmati fasilitas kredit yang diberikan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Jakarta Pasar Minggu Menunjukkan Itikad Baiknya untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Negara dengan melunasi hutangnya tersebut, yang saat ini masih tersisa cukup besar dan berada dalam pengurusan Panitia Urusan Piutang Negara Cabang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DKI Jakarta yang selanjutnya diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan dan menyatakan gugatan ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 14 Desember 2007 telah sah dan sesuai prosedur serta ketentuan hukum yang berlaku;
4. Menyatakan sah Risalah Lelang No. 235/2007 tanggal 14 Desember 2007;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

## JAWABAN TERGUGAT III :

DALAM KONPENSI:

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi sebagai pembeli lelang dalam pelaksanaan lelang tanggal 14 Desember 2007 atas obyek lelang berupa sebidang tanah seluas 571 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik No. 2444/ Jagakarsa a.n. Haji Marthias Dawi, berikut bangunan di atasnya, terletak di Jl. Jeruk Raya No. 1 Rt. 010 Rw. 001, Kel. Jagakarsa, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, sesuai Risalah Lelang No. 235/2007 tanggal 14 Desember 2007, adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum.

2. Bahwa sepanjang yang diketahui oleh Tergugat III Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi melalui Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran No.

PENG-07/WKN.7/KP.02/L/2007 tanggal 13 November 2007 dan Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar harian REPUBLIKA No.PENG- 07/WKN.7/KONPENSI.02/L/2007 tanggal 29 November 2007 bahwa akan dilaksanakan lelang atas obyek lelang a quo yang merupakan barang jaminan hutang PT Marga Insan Nirmaia/Sdr. Haji Marthias Dawi/Ny. Lastriwati karena yang bersangkutan memiliki hutang macet kepada Negara cq. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Jakarta Pasar Minggu yang belum

### 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)



diselesaikan yang berada dalam pengelolaan piutang Negara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II.

3. Bahwa sebagaimana dalam dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konkurs/ Tergugat Konkurs juga telah mengakui bahwa atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pasar Minggu telah dinyatakan macet karena adanya investasi yang gagal.

4. Bahwa secara fakta Penggugat Konkurs/Tergugat Konkurs tidak menunjukkan itikad baiknya dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Negara cq. PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Jakarta Pasar Minggu sehingga pengelolaan piutang Negara macet tersebut diselesaikan pengurusannya oleh Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta yang selanjutnya diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II hingga pada eksekusi lelang atas obyek a quo yang merupakan jaminan hutang atas kredit yang diberikan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Jakarta Pasar Minggu.

5. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 14 Desember 2007, Tergugat III Konkurs/ Penggugat Konkurs telah ditunjuk sebagai pemenang lelang/pembeli lelang oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II sesuai Risalah Lelang No. 235/2007 tanggal 14 Desember 2007 dengan harga pokok lelang sebesar Rp. 951.100.000,00 (sembilan ratus lima puluh satu juta seratus ribu rupiah), karena harga lelang yang diajukan oleh Tergugat III Konkurs/Penggugat Konkurs telah melampaui nilai limit yang ditawarkan.

6. Bahwa sebelum mengikuti lelang atas obyek lelang a quo, Tergugat III Konkurs/ Penggugat Konkurs telah menyetorkan uang jaminan sebagai syarat untuk mengikuti lelang sebagaimana yang telah disyaratkan dalam Pengumuman lelang Pertama dan Pengumuman Lelang Kedua yaitu dengan menyetorkan uang jaminan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan telah Tergugat III Konkurs/Penggugat Konkurs setorkan ke Rekening Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II No. 10541084 pada PT BNI 1946 (Persero) Cabang Kramat Jakarta Pusat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalam mengikuti lelang tersebut, pelaksanaan atas obyek lelang a quo, dilakukan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan dan Lelang Negara Jakarta II.

8. Bahwa setelah dinyatakan/ditunjuk sebagai pemenang lelang/pembeli lelang dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 14 Desember 2007 atas obyek lelang a quo oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II, Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah melunasi harga pokok lelang tersebut sebesar Rp. 951.100.000,00 (sembilan ratus lima puluh satu juta seratus ribu rupiah) dan Bea Lelang Pembeli sebesar 1 % (satu persen) yaitu sebesar Rp. 9.511.000,00 (sembilan juta lima ratus sebelas ribu rupiah) sebagaimana dalam kwitansi Pembayaran No. KW.093/235/2007 tanggal 19 Desember 2007.

9. Bahwa atas perolehan tanah dan bangunan in casu obyek lelang a quo, sebagai pembeli lelang dalam pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi juga telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana dalam Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan No. 047550 tanggal 30 Januari

2008.

10. Bahwa sebagai pembeli lelang yang baik atas obyek lelang a quo, Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah menyelesaikan seluruh kewajibannya.

11. Bahwa sebagaimana yang diketahui oleh Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi bahwa pelaksanaan lelang atas barang jaminan hutang yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) yang berkedudukan di Jakarta, pelaksanaan lelang yang diikuti oleh Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi lelang (Vendu Instructie), Staasblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staasblad 1930:85 jo. Keputusan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karenanya sebagai pembeli lelang yang beritikad baik maka Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi harus dilindungi oleh undang-undang.

12. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagai pembeli lelang telah diberikan Kutipan Risalah Lelang No. 235/2007 tanggal 14 Desember 2007 oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II sebagai akta otentik yang dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna (vide Pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan bahwa "suatu akta

#### 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)



otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”).

13. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi uraikan di atas, maka jelas bahwa tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan sebagai pembeli lelang yang beritikad baik maka Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi harus dilindungi oleh Undang-undang (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962).

Dalam Rekonpensi:

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam bagian Kompensi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan (integral) dalam bagian Rekonpensi.
2. Bahwa sebagai pembeli lelang atas obyek lelang a quo yang beritikad baik, sesuai Risalah Lelang No. 235/2007 tanggal 14 Desember 2007, atas Sertifikat Hak Milik No. 2444/Jagakarsa, telah dilakukan proses balik nama oleh Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan.
3. Bahwa hingga saat ini Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tetap menempati obyek a quo yang terletak di Jl. Jeruk Raya No. 1 Rt. 010 Rw. 001, Kel. Jagakarsa, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, sehingga akibat dari tindakan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, yakni menempati tanah dan bangunan milik Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi tanpa adanya alas hak yang sah dan tanpa seizin dari Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi, sehingga atas obyek a quo tidak dapat dinikmati oleh Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah jelas sangat merugikan Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum (Onrechmatigedaads), karena obyek yang dijadikan dasar dari gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi bukan lagi milik dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi melainkan telah beralih secara sah menurut dan berdasarkan hukum kepada Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi.
4. Bahwa selain itu, tindakan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang mengajukan gugatan dengan dalil yang menyatakan bahwa Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang sangat merugikan dan mencemarkan nama baik serta kredibilitas dan bonafiditas Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sebagai pengusaha yang selama ini dikenal oleh masyarakat pelaku usaha sebagai

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pengusaha yang selalu mentaati peraturan yang berlaku.

5. Bahwa oleh karena itu, Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi menuntut ganti rugi kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, baik secara materil maupun immaterial yang keseluruhannya berjumlah sebesar Rp.

0. 000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materil:

Kerugian ini timbul karena Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi harus mengeluarkan biaya-biaya dalam perkara ini, antara lain untuk biaya transportasi untuk menghadiri sidang, biaya-biaya lain terkait dengan transportasi guna pengurusan berkas-berkas perkara, biaya pengadaan berkas-berkas perkara, biaya nazezellen berkas-berkas perkara untuk keperluan pembuktian dan biaya-biaya lain yang keseluruhannya sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Kerugian Immaterial:

Kerugian ini timbul dikarenakan tercermar nama baik, kredibilitas dan bonafiditas Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi, serta hilangnya waktu, daya, upaya dan terbebannya pikiran dan tenaga yang dipergunakan oleh Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk mengurus perkara ini, yang seharusnya dapat dipergunakan untuk mengurus/menjalankan usaha Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi, yang sebenarnya tidak dapat dinilai secara materil. Akan tetapi, sangatlah patut dan wajar apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi.

Oleh karena itu, Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi materil dan immaterial kepada Tergugat

III Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah).

6. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi ini didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvorbaar bij voorrad) walaupun ada bantahan, perlawanan (verzet), banding ataupun kasasi.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Tergugat III Kompensi/ Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

- Dalam Pokok Perkara :
1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
  2. Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak beralasan dan menyatakan gugatan ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
  3. Menyatakan bahwa Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah pembeli lelang yang beritikad baik.
  4. Menyatakan sah Risalah Lelang No. 235/2007 tanggal 14 Desember 2007;
  5. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Kompensi seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechmatiggedaads) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Kompensi.
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar ganti rugi materiil dan Immaterial kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat III sebesar Rp. 1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah).
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) walaupun ada bantahan, perlawanan (verzet), banding atau pun kasasi.

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

1. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh perkara yang timbul dalam perkara ini.
2. Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

## JAWABAN TURUT TERGUGAT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa yang menjadi obyek perkara dalam gugatan ini adalah Sertifikat Hak Milik No.2051/Tanjung Barat atas nama Mathias D., dan Hak Milik No. 2444/Jagakarsa atas nama Haji Marthias Dawi.
  2. a. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.2051/Tanjung Barat atas nama Mathias D., sesuai Surat Ukur tanggal 10 Desember 1998 No.09.04.01.01466/1998 seluas 115 M<sup>2</sup>, dibebani Hak Tanggungan No.856/1999 Peringkat pertama atas nama PT. "Bank Rakyat Indonesia (Persero)", Berkedudukan di Jakarta, yang didaftar di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 4 Nopember 1999.
  2. b. Bahwa Hak Milik No.2051/Jagakarsa atas nama Mathias D., diletakkan Sita berdasarkan Surat dari KP2LN Jakarta II tanggal 12 September 2006 No.S- 99/WPL.03/KONPENS.02/P/2006 Jo. Berita Acara No. 25 B/PUDNL. 10.02/ SPS/2006 tanggal 3 Agustus 2006, dalam rangka pengurusan piutang PT. BRI terhadap PT. Marga Insan Nirmala/H. Mathias Dawi.Cs.
  3. a. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 2444/Jagakarsa semula atas nama Iswandi, sesuai Surat Ukur tanggal 16 Januari 1997 No.09.04.09.02.01272 seluas 571 M<sup>2</sup>
  3. b. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Pejabat H. Djohan SH. tanggal 5 Mei 1999 No.238/Jagakarsa/1999, yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 10 Juni 1999 beralih menjadi atas nama Haji Marthias Dawi.
  3. c. Bahwa Hak Milik No.2444/Jagakarsa dibebani Hak Tanggungan No.520/2000 Peringkat Pertama atas nama PT. "Bank Rakyat Indonesia (Persero)," Berkedudukan di Jakarta, yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 16 Mei 2000.
  3. d. Bahwa Hak Milik No.2444/Jagakarsa atas nama Mathias D, diletakan Sita berdasarkan Surat dari KP2LN Jakarta II tanggal 12 September 2006 No.S- 98/WPL.03/KONPENS.02/P/2006 Jo. Berita Acara No. 25 A/PUPNS. 10.02/ SPS/2006 tanggal 3 Agustus 2006, dalam rangka pengurusan piutang PT. BRI terhadap PT. Marga Insan Nirmala/H. Mathias Dawi.cs.
  3. e. Bahwa Hak Milik No.2444/Jagakarsa atas nama Mathias D, diblokir berdasarkan Surat dari HM. Toha Subarna, SH dan Haniah Supardi, SH, yang bertindak untuk dan atas nama H. Marthias Dawi sesuai surat tanggal 28 Desember 2007, sehubungan dengan adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang didaftar dalam register perkara No.2438/Pdt/2007/PN.JS.
  4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas terbukti bahwa catatan dalam buku tanah telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku karena itu sertifikat tersebut sah menurut hukum dan terbukti Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim untuk mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini.
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain Turut Tergugat menghargapkan putusan seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban dari para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, maka pihak Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 3 April 2008 dan sebaliknya pihak Tergugat-Tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal 16 April 2008 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya antara lain :

1. Fotocopy Akta Notaris No.68 tertanggal 17 Juli 1987 tentang pendirian PT. Marga Insan Nirmala (bukti P - 1) ;
2. Fotocopy Akta Perubahan Pendirian PT. Marga Intan Nirmala (bukti P - 2) ;
3. Fotocopy Keputusan Menteri Kehakiman R.I. No.C2-1782.HT.01-01-Th.98 tentang Pengesahan Akta Pendirian PT. Marga Intan Nirmala (bukti P - 3) ;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.2051/Tanjung Barat atas nama Marthias Dawi (bukti P-4) ;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.2444/Jagakarsa atas nama Haji Marthias Dawi (bukti P - 5) ;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 106/Lenteng Agung atas nama Marthias Dawi (bukti P - 6) ;
7. Fotocopy Akta No.23 tanggal 18 Juni 2002, tentang Addendum Perubahan Jangka Waktu dan Suplesi Kredit (bukti P - 7) ;
8. Fotocopy Lelang Pertama Nomor Peng- /WKN.7/KP.02/L/2007, Lelang tanggal 14 Desember 2007 di Jakarta (bukti P - 8) ;
9. Fotocopy dari fotocopy Pengumuman Lelang Kedua No.Peng-07AA/KN.7/KP.2/ L/2007 Lelang tanggal 14 Desember 2007 di Jakarta (bukti P - 9) ;
10. Fotocopy Surat Keberatan dan mohon penangguhan Lelang tertanggal 26 Nopember 2007 yang ditujukan kepada Tergugat II (bukti P - 10) ;
11. Fotocopy Laporan Penilaian Aktiva Marthias Dawi (bukti P - 11) ;

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

12. Fotocopy Surat Perintah Penyitaan No.SPS-25/PUPNC. 10.02/2005 (bukti P-12);
13. Foto / Gambar rumah tinggal, ruko dan usaha Wartel dan Minimarket milik Penggugat yang telah dijual lelang oleh Tergugat II (bukti P - 13);
14. Fotocopy Laporan Penilaian Aktiva Marthias Dawi (bukti P - 14);

Menimbang, bahwa karena Penggugat menyatakan bahwa selain bukti surat sudah tidak ada lagi bukti lain, lalu kesempatan pengajuan bukti surat diberikan kepada Tergugat-Tergugat, kemudian Tergugat I mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, antara lain sebagai berikut:

1. Fotocopy Salinan Akta Persetujuan membuka Kredit No.33 tanggal 28 April 1999, dari Notaris/PPAT Helmy Panuh, SH. (bukti T - 1);
2. Fotocopy Salinan Akta Suplesi Persetujuan Kredit No.13 tanggal 21 Februari 2000, dari Notaris/PPAT Helmy Panuh, SH. (bukti T - 2);
3. Fotocopy Salinan Akta Perpanjangan Persetujuan Kredit No.23 tanggal 27 April 2000, dari Notaris/PPAT Helmy Panuh, SH. (bukti T - 3);
4. Fotocopy Salinan Akta Addendum Perubahan Jangka Waktu dan Suplesi Kredit No.15 tanggal 18 Februari 2002, dari Notaris Yatty Srijati Suhadiwiraatmaja, SH. (bukti T - 4);
5. Fotocopy Salinan Akta Addendum Perubahan Jangka Waktu dan Suplesi Kredit No.23 tanggal 18 Juni 2002, dari Notaris Yatty Srijati Suhadiwiraatmaja, SH. (bukti T - 5);
6. Fotocopy Akta Salinan Addendum No.30 tanggal 27 April 2001, dari Notaris Yatty Srijati Suhadiwiraatmaja, SH. (bukti T - 6);
7. Fotocopy Sertifikat tanda bukti hak, Hak Milik No.2051 atas nama Marthias Dawi (bukti T - 7);
8. Fotocopy Buku Tanah Hak Tanggungan No.856/1999 (bukti T - 8);
9. Fotocopy Sertifikat tanda bukti hak, Hak Milik No.2444 (bukti T - 9);
10. Fotocopy Salinan buku tanah, Hak Tanggungan No.520/2000 (bukti T - 10);
11. Fotocopy Sertifikat tanda bukti hak, Hak Milik No.106 (bukti T - 11);
12. Fotocopy Salinan buku tanah, Hak Tanggungan No.407/2002 (bukti T - 12);

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

13. Fotocopy Surat Peringatan II dari PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Jakarta Pasar Minggu kepada sdr. Marthias Dawi (bukti T - 13);
14. Fotocopy Surat Peringatan III dari PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Jakarta Pasar Minggu kepada sdr. Marthias Dawi (bukti T - 14);
15. Fotocopy Surat Penyerahan Pengurusan Kredit Macet atas nama PT. Marga Insan Nirmala kepada Kepala BUPLN/KP2LN (bukti T - 15);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya antara lain .

1. Fotocopy Surat Penyerahan Pengurusan Kredit Macet atas nama PT. Marga Insan Nirmala dari PT. BRI Cabang Jakarta Pasar Minggu yang ditujukan kepada Kepala BUPLN/KP2LN Jakarta II (bukti T.II - 1);
2. Fotocopy Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara di Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta yang ditujukan kepada Pimpinan PT. BRI (Persero) Cabang Jakarta Pasar Minggu (bukti T.II - 2);
3. Fotocopy Surat Panggilan dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta II kepada H. Marthias Dawi (Direktur Utama PT. Marga Insan Nirmala) Ny. Lastriwati (Komisaris PT. Marga Insan Nirmala) (bukti T.II - 3);
4. Fotocopy Surat Panggilan dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta II kepada H. Marthias Dawi (Direktur Utama PT. Marga Insan Nirmala) Ny. Lastriwati (Komisaris PT. Marga Insan Nirmala) (bukti T.II - 4);
5. Fotocopy Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta No.PJPN-03/PUPN.C. 10.02/2005 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara atas ndma PT. Marga Insan Nirmala / H. Marthias Dawi Cs. (bukti T.II - 5);
6. Fotocopy Surat Paksa No.SP-1909/PUPN.C.10/2005 (bukti T.II - 6);
7. Fotocopy Surat Perintah Penyitaan No.SPS-25/PUPNC. 10.02/2006 (bukti T.II-7);
8. Fotocopy Berita Acara Penyitaan No.BA-25/PUPNC.10.02/SPS/2006 (bukti T.II - 8);
9. Fotocopy Berita Acara Penyitaan No.BA-25A/PUPNC.10.02/SPS/2006 (bukti T.II-9);

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy Berita Acara Penyitaan No.BA-25B/PUPNC.10.02/SPS/2006 (bukti T.II-10);
- H. Fotocopy Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan No.SPPBS-36/PUPNC.10.02/2006 (bukti T.II-11);
12. Fotocopy Surat Pengumuman Lelang Pertama No.Peng- 05/WKN.7/KP.02/L/2007, Lelang tanggal 14 Desember 2007 di Jakarta (bukti T.II-12);
13. Fotocopy Surat kabar Republika tanggal 29-11-2007 tentang Pengumuman Lelang Kedua No.Peng-07/WKN.7/KP.02/L/2007 (bukti T.II — 13);
14. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan mengosongkan objek lelang No.S-1707/WKN.7/KP.2/2007, tanggal 13 November 2007 di Jakarta (bukti T.II - 14);
15. Fotocopy Laporan Penilaian Tanah dan Bangunan No.2B/WKN.7/KP.02.05/TIM- II/VIII/2007, tanggal 27-08-2007 (bukti T.II - 15);
16. Fotocopy Risalah Lelang No.235/007 tanggal 14-12-2007 (bukti T.II - 16);

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil jawabannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya antara lain :

1. Fotocopy Pengumuman Lelang Pertama No.Peng.05/WKN.7/KP.02/L/2007, Lelang Pertama tanggal 14 Desember 2007 di Jakarta (bukti T.III - 1 A);
2. Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua No.Peng.07/WKN.7/KP.02/2007, Lelang tanggal 14 Desember 2007 di Jakarta (bukti T.III - 1B);
3. Fotocopy Formulir Setoran, uang jaminan tanggal 13 Desember 2007 (bukti T.III-2) ;
4. Fotocopy Kwitansi No.KW.093/235/2007 (bukti T.III - 3);
5. Fotocopy Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (bukti T.III-4);
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.2444 (bukti T.III - 5);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya antara lain :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.2051/Tanjung Barai atas nama Marthias Dawi (bukti T.T - 1);
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.2444/Jagakarsa atas nama H. Marthias Dawi (bukti T.T - 2);

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak sudah tidak mengajukan sesuatu lagi, selanjutnya para pihak mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 2 Juni 2008, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan, lalu para pihak mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa dengan menunjuk berita acara persidangan dalam perkara ini, maka segala hal yang belum tercantum dalam putusan ini, haruslah dianggap satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ;

## TENTANG HUKUMNYA

- **DALAM KONPENSI**

- **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat salah alamat karena terhadap piutang Negara yang macet atas nama Penggugat tersebut oleh Tergugat I penagihannya telah diserahkan kepada Tergugat II, karena penyerahan penagihan tersebut berdasarkan UU No.49/Prp/1960 beserta peraturan pelaksanaannya ;

- Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus keberatan terhadap Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat II, karena risalah lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat II merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dimana gugatannya harus melalui Pengadilan Tata Usaha Negara ;

- Bahwa gugatan Penggugat obscur libel (kabur/tidak jelas) karena bagaimanapun Penggugat telah melakukan Wanprestasi, sehingga menjadi konsekwensi hukum apabila Tergugat I mengupayakan pelunasan/ penyelesaian kredit macet atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II dalam jawabannya telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat kabur (obscur libel), hal ini didasarkan pada alasan yang pada pokoknya bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan kedudukan Tergugat II beralamat di Jl. Panjaitan No. 10 Jakarta Pusat akan tetapi kenyataannya Tergugat II berkedudukan dan beralamat di Jl. Prapatan No. 10 Jakarta Pusat 10410 ;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang a quo adalah sebesar Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) karena secara fakta bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tgl 14 Desember 2007 adalah Rp.951.100.000,- (sembilan ratus lima puluh satu juta seratus ribu rupiah);

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (Exeptio Plurium Litis Consortium) karena Penggugat dalam gugatannya tidak mengikut sertakan Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian atas eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II diatas, maka Tergugat I dan Tergugat II mohon agar kiranya gugatan Penggugat ditolak/ setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Majelis berpendapat bahwa perkara ini merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara karena dasar gugatannya adalah perbuatan melawan hukum dan bukan masalah pembatalan risalah lelang ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Tergugat II yang menyatakan tidak diikuti sertakannya Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta, Majelis berpendapat bahwa hal tersebut tidak menyebabkan tidak dapat diterimanya gugatan karena kurang pihak sebab dalam gugatan telah didudukkan Departemen Keuangan R.I, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II, sehingga fihak dalam perkara sudah tepat dan benar;

#### 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 mengenai tempat kedudukan/alamat Tergugat II, Majelis berpendapat bahwa oleh karena senyatanya Tergugat II telah hadir di persidangan dan oleh Tergugat II telah diralat dalam jawabannya sehingga tidak berakibat adanya suatu kebatalan ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan selebihnya oleh karena sudah menyangkut substansi perkara yang harus dibuktikan dalam pembuktian maka tidak perlu dipertimbangkan dalam eksepsi ini dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dari segala uraian pertimbangan hukum diatas, maka eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan ditolak ;

## DALAM POKOK PERKARA.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat yang telah dijawab oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat maka tidak ada suatu sengketa bagi kedua belah pihak yang berperkara, yang merupakan fakta hukum adalah sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I selaku kreditur telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat selaku debitur;
- Bahwa berdasarkan akta persetujuan membuka kredit yang dibuat oleh Notaris Helmi Panuh, SH. Akta No.33 tanggal 28 April 1999, fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah :
  - a. Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 105.000.000,- untuk jangka waktu satu tahun sejak tanggal 28 April 1999 sampai dengan tanggal 28 April 2000 ;
  - b. Kredit Investasi sebesar Rp. 195.000.000,- dengan jangka waktu tiga tahun sejak tanggal 28 April 1999 sampai dengan tanggal 28 April 2002 ;
- Bahwa kemudian berdasarkan akta suplesi / perpanjangan kredit masing- masing :
  1. Akta Suplesi Persetujuan Kredit No.13 tanggal 21 Februari 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Helmi Panuh, SH. Notaris di Jakarta ;



2. Akta Perpanjangan Persetujuan Kredit No.23 tanggal 27 April 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Helmi Panuh, SH. Notaris di Jakarta ;
3. Akta Addendum Perubahan Jangka Waktu Kredit No.14 tanggal 16 Februari 2001 yang dibuat dihadapan Notaris Helmi Panuh, SH. Notaris di Jakarta;
4. Akta Addendum Perubahan Jangka Waktu dan Suplesi Kredit No.23 tanggal 18 Juni 2002 yang dibuat dihadapan Notaris Helmi Panuh, SH. Notaris di Jakarta ;
5. Akta Addendum No.33 tanggal 27 April 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Helmi Panuh, SH. Notaris di Jakarta ;

Penggugat memperoleh fasilitas tambahan jumlah kredit dari Tergugat I, sehingga total fasilitas kredit yang dinikmati Penggugat adalah sebesar pokok pinjaman Rp. 1.255.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh lima juta rupiah);

Bahwa guna menjamin pelunasan pelunasan kredit diatas, Penggugat telah menyerahkan 3 (tiga) sertifikat Hak Milik, dimana ketiga sertifikat Hak Milik tersebut telah diikat dengan Hak tanggungan peringkat I yaitu :

- a. Sertifikat Hak Tanggungan No.856/1999 berdasarkan APHT No.08/Jagakarsa/1999 tanggal 25-10-1999 terhadap SHM No.2051/Tanjung Barat, dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- b. Sertifikat Hak Tanggungan No.520/2000 berdasarkan APHT No.6/2000 tanggal 02-05-2000 terhadap SHM No.2444/Tanjung Barat, diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- c. Sertifikat Hak Tanggungan No.407/2000 terhadap SHM No.106/Lenteng Agung, diikat dengan Hak Tanggungan senilai Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

Bahwa pada kenyataannya Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang yang telah disepakati kepada Tergugat I sehingga hutang Penggugat tersebut merupakan kredit macet;

Bahwa oleh karena hutang Penggugat tersebut telah dikualifikasi sebagai kredit macet maka untuk pengurusan dan penagihannya sesuai UU No.49/Prp/1960 diserahkan kepada Tergugat II;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat II telah mengadakan pelelangan atas barang-barang jaminan milik Penggugat dan dalam pelelangan tersebut telah dimenangkan oleh Tergugat III;
- Bahwa kemudian berdasarkan risalah lelang Tergugat III membalik nama barang jaminan yang telah dibelinya melalui lelang kepada Turut Tergugat,

Menimbang, bahwa pokok permasalahan yang timbul dalam perkara ini adalah bahwa Penggugat sangat keberatan atas dijualnya barang jaminan, karena proses penjualan lelang dimuka umum tersebut penuh rekayasa dan melanggar hak-hak Penggugat dan tidak sesuai dengan azas kepatutan dalam pergaulan dunia usaha sehingga perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus dinyatakan merupakan suatu perbuatan melanggar hukum ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15 ;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, sedangkan Tergugat II mengajukan bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10, T.II-11, T.II-12, T.II-13, T.II-14, T.II-15, T.II-16, dan untuk Tergugat III mengajukan bukti T.III-1, T.III-2a, T.III-2b, T.III-3, T.III-4, dan untuk Turut Tergugat mengajukan bukti T.T-1 dan T.T-2 ,

Menimbang, bahwa setelah mempelajari pokok permasalahan dalam perkara ini ternyata Penggugat sebagai Debitur telah mengalami kemacetan dalam pengembalian kredit kepada Kreditor / Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia);

- Bahwa akibat macetnya pengembalian kredit yang dialami Penggugat, Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Penggugat sampai tiga kali dan terakhir pada tanggal 10 Mei 2004 ;
- Bahwa setelah adanya peringatan yang ketiga, Penggugat juga tidak dapat mengembalikan pinjamannya maka sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku yaitu UU No,49/Prp/1960 penagihannya diserahkan kepada Tergugat II (bukti T-15, T.II-1, T.II-2);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa guna penyelesaian lebih lanjut tentang utang Penggugat, Tergugat II telah memberikan surat panggilan kepada Penggugat sebanyak dua kali (T.II-3, T.II-4) untuk membuat pernyataan bersama ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan panggilan Tergugat II, Penggugat telah datang ke kantor Tergugat II, namun dalam membuat pernyataan bersama tidak terlaksana, karena Penggugat menolak menanda-tangani pernyataan bersama tanpa alasan yang sah sehingga tidak dapat dibuat pernyataan bersama (bukti T. 11-5);

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat II mengeluarkan keputusan Panitia Urusan Piutang Negara No.PJPN-03/PUPNC. 10.02/2005 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara atas nama PT. Marga Insan Nirmla / H. Marthias Dawi Cs. (bukti T.II-5);

Menimbang, bahwa surat keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta No.PJPN-03/PUPNC. 10.02/2005 merupakan dasar untuk menerbitkan surat paksa dimana surat paksa dimaksud merupakan dasar untuk melakukan penyitaan dan penjualan lelang, karena surat paksa memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga surat paksa mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan ;

Menimbang, bahwa atas dasar Surat Paksa No.SP-1909/PUPNC. 10/2005, Tergugat II mengadakan penyitaan atas barang-barang milik Penggugat yang dijadikan jaminan kredit, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Penyitaan No.BA-25/PUPNC.10.02/SPS/2006 (bukti T.II-8) sebagai berikut:

- Sebidang tanah Hak Milik seluas 115 M2 dengan SHM No.2051/Tanjung Barat Kecamatan Jaccakarsa Jakarta Selatan ;
- Sebidang tanah Hak Milik seluas 571 M2 dengan SHM No.2444/Jagakarsa atas nama H. Marthias Dawi, berikut bangunan diatasnya, terletak di Babakan RT.010, R W. 001, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan ;
- Sebidang tanah Hak Milik seluas 280 M2 dengan SHM No.106/Lenteng Agung Raya No.20 RT.04/RW.01 Kelurahan Lenteng Agung Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan ;

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa oleh karena barang-barang milik Penggugat telah diadakan penyitaan, kemudian dikeluarkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan No.SPPBS-36/PUPNC. 10.02/2006 (bukti T.II-11) sebagai dasar untuk penjualan dimuka umum ;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap barang-barang milik Penggugat telah dilakukan penyitaan, maka untuk dapat dilakukannya penjualan lelang dimuka umum perlu dikeluarkan surat perintah penyitaan ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat II telah pula mengeluarkan surat perintah penjualan barang sitaan No.SPPBS-36/PUPNC.10.02/2006 (bukti T.II-11) yang menjadi dasar untuk adanya penjualan lelang dimuka umum, maka tindakan Tergugat II telah sesuai dengan prosedur hukum ;

Menimbang, bahwa dari segala uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat II sebagai instansi yang mengurus piutang Negara telah sesuai dengan UU No.49/Prp/1960 pasal 10, utamanya dalam hal pernyataan bersama mengenai utang debitor dan surat paksa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dipertimbangkan apakah pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari bukti T.II-15 terbukti bahwasanya Tergugat II sebelum melakukan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat telah melakukan penilaian atas tanah dan bangunan milik Penggugat, penilaian mana dilakukan melalui standar yang benar dengan melibatkan pemerintah kelurahan setempat;

Menimbang, bahwa penilaian atas barang jaminan milik Penggugat dilakukan guna mengetahui nilai / harga pasar dan nilai likuidasi atas bangunan dan tanah yang akan dilelang untuk menentukan harga limit dalam pelelangan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam proses pelelangan, Tergugat II juga telah memberikan pengumuman kepada khalayak umum / masyarakat tentang akan dilaksanakan pelelangan (bukti T.II-12 dan T.II-13);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa disamping pengumuman pertama dan kedua, Tergugat juga telah memberitahukan kepada Penggugat bahwa akan dilelangnya barang-barang jaminan milik Penggugat (bukti T.II-14);

Menimbang, bahwa dari segala uraian pertimbangan hukum diatas ternyata bahwa segala proses pelelangan telah sesuai dengan peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, dengan demikian Majelis berpendapat bahwa Tergugat II telah melaksanakan pelelangan dengan benar dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku (bukti T.III-4);

Menimbang, bahwa dengan telah dilaksanakannya pelelangan oleh Tergugat II dan dalam pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat III dinyatakan sebagai pemenang lelang dan berhak atas tanah seluas 571 M2 SHM No.2444/Jagakarsa atas nama H. Marthias Dawi berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Jeruk Raya No.1 RT.010 RW.001 Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan serta Tergugat III telah membayar semua persyaratan lelang baik pembayaran mengenai obyek lelang maupun pembayaran-pembayaran yang menjadi kewajiban Tergugat UI;

Menimbang, bahwa dengan telah ditetapkannya Tergugat III sebagai pemenang lelang, maka secara hukum Tergugat III sebagai pembeli lelang harus dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.II-16 Tergugat Ili sebagai pemenang lelang telah mengajukan permohonan hak guna mendapatkan sertifikat kepemilikan namun proses permohonan untuk penerbitan sertifikat terhalang dengan adanya gugatan Penggugat dalam perkara ini (bukti T.III-5, bukti T.T-1, 2);

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, Majelis berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III telah dapat membuktikan seluruh dalil-dalil bantahannya, maka kepada Tergugat-Tergugat harus dinyatakan sebagai pihak yang menang, sedangkan kepada pihak Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka kepada Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;

## DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat III Rekonsensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat III Rekonsensi / Tergugat III Konpensasi dalam dalil gugatannya menyatakan agar Tergugat Rekonsensi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat Rekonsensi masih menempati tanah yang terletak di Jalan Jeruk Raya No.1 RT.010 RW.001 Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, padahal Tergugat Rekonsensi sudah tidak lagi mempunyai alas hak yang sah, hal tersebut sangat merugikan Penggugat III Rekonsensi;

- Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi disamping merugikan Penggugat III Rekonsensi juga mencemarkan nama baik Penggugat III Rekonsensi, karena Penggugat III Rekonsensi menuntut agar Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar kerugian baik immateriel maupun materiel sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam pokok perkara, diambil alih dan merupakan pertimbangan hukum dalam rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Rekonsensi yang menyatakan bahwa agar Tergugat Rekonsensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan masih menempati tanah yang terletak di Jalan Jeruk Raya No.1 RT.010 RW.001 Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, mengenai persoalan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada bukti yang diajukan oleh Penggugat III Rekonsensi tentang adanya sertifikat kepemilikan bagi Penggugat III Rekonsensi, dan bukti mengenai risalah lelang belum merupakan bukti suatu kepemilikan, dengan demikian Majelis berpendapat bahwa supaya Tergugat Rekonsensi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan Penggugat Rekonsensi agar Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah), Majelis berpendapat karena Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan secara riil nilai kerugian dimaksud, maka permintaan Penggugat Rekonpensi tersebut harus ditolak pula ;

Menimbang, bahwa dari segala uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis berpendapat karena Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat Rekonpensi harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Rekonpensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;

Mengingat akan pasal-pasal dalam HIR, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

- **DALAM KONPENSI**
  - **DALAM EKSEPSI :**
  - **Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;-----**
  - **DALAM POKOK PERKARA :**
  - **Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ,-----**
  - **Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.594.000,- (lima ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);-----**
  - **DALAM REKONPENSI**
  - **Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ,---**
  - **Menghukum Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara :**
- NIHIL ;**

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari **Selasa**, tanggal **15 Juli 2008**, oleh Kami: **ACHMAD YUSAK, SH.MH.** sebagai Ketua Majelis, **ERLIN HERMANTO, SH** dan **HARYANTO, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **29**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Juli 2008.** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut **EDDY WIYONO, SH.** Panitera Pengganti serta dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Tergugat III tanpa dihadiri oleh kuasa Tergugat II dan kuasa Turut Tergugat.-

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**ERLIN HERMANTO, SH**

**ACHMAD YUSAK, SH.MH.**

**H A R YANTO,SH.**

Panitera Pengganti,

**EDDY WIYONO, SH.**

**Biaya - biaya :**

Meterai...	Rp. 6.000,-
Redaksi.....	Rp. 3.000,-
Adminisirasi	Rp. 50.000,-
Panggilan...	<del>Rp.535.000,-</del>
Jumlah	<b>Rp.594.000,-</b>