



PUTUSAN

Nomor 1086/Pdt.Bth/2022/PN.JKT.SEL

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata, pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan dalam perkara Perlawanan antara:

**Ir. Johannes Sri Sadono**, beralamat di Jalan Jati Padang III Kav 35 Rt. 007, Rw. 003, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kasmir Syukur, S.H., dan Yosef Sri Sasongko, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Kasmir Syukur & Partners beralamat di Graha Mampang 3<sup>rd</sup> Floor-Suite 305, Jl. Mampang Prapatan Raya Kav. 100, Jakarta Selatan 12760, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 023/KS&P/XI/2022 pada tanggal 16 November 2022, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 16 November 2022 dengan nomor 5955/SK/HKM/XI/2022 untuk selanjutnya disebut sebagai **Pelawan**;

Lawan:

**Kisworini**, beralamat di Komplek Suad No. H – 97, Jalan Kalibata Tengah XV Rt. 10, Rw 003, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Prasetyo Utomo, S.H., dkk. Para Advokat pada Kantor Hukum Swardi Aritonang, S.H., M.H., & Partners beralamat di Jalan Taman Palem Lestari, Blok B18 No.19, Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta 11730 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Desember 2022, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Desember 2022 dengan nomor 6479/SK/HKM/XII/2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlawan** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Nomor 1086/Pdt.Bth/2022/PN JKT.SEL



Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa surat-surat bukti yang diajukan tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat Perlawanan tanggal 23 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 November 2022 dalam Register Nomor 1086/Pdt.Bth/2022/PN.JKT.SEL. mengajukan Perlawanan:

### PENDAHULUAN

1. Bahwa PERLAWANAN ini merupakan bagian tidak terpisahkan dari gugatan pendahuluan yang sifatnya darurat/ mendesak sebagai upaya untuk "menunda pelaksanaan eksekusi" yang diajukan oleh Terlawan;
2. Bahwa yang dimaksud dengan gugatan pendahuluan adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan pada tanggal 27 Juni 2022 dengan Nomor Perkara : 572/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel.; Adapun maksud dari gugatan tersebut adalah upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat (Pelawan) untuk membatalkan lelang sekaligus tuntutan ganti kerugian;
3. Bahwa adapun Pihak-Pihak yang terlibat di dalam Perkara dengan Nomor Register : 572/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL adalah sebagai berikut :
  - Ir. JOHANNES SRI SADONO selaku PENGGUGAT;
  - PT. BANK KB BUKOPIN, Tbk (d/h PT. BANK BUKOPIN, Tbk) yang diketahui beralamat di Gedung Bank Bukopin, Jalan Haryono, MT. Kav 50-51 Jakarta 12770, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
  - DION SETIAWAN selaku Pemohon Lelang, yang diketahui beralamat di RUKO TAMAN PALEM LESTARI BLOK B 18/ 19, CENGKARENG BARAT – CENGKARENG, JAKARTA BARAT, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
  - KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA V (KPKNL JAKARTA V) yang diketahui beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;
  - KISWORINI, selaku pembeli lelang yang diketahui beralamat di Komplek Suad No. H – 97, Jalan Kalibata Tengah XV Rt. 10, Rw 003, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV;
  - Notaris Otty Hari Candra Ubayani Sarjana Hukum Notaris di Jakarta Selatan, yang diketahui beralamat di jalan Tebet Barat Dalam Raya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 69, Jakarta Selatan - 12810, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I;

- Notaris Sakti Lo Sarjana Hukum Notaris di Jakarta Barat, yang diketahui beralamat di Jalan Puri Permai. Jalan Puri Indah Raya No. 28, Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II;
- Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang diketahui beralamat di Jalan Haji Alwi No. 99, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT III;

Catatan :

- Penggugat didalam perkara terdahulu, saat ini adalah Pelawan;
- Tergugat IV didalam perkara terdahulu, saat ini adalah Terlawan

4. Bahwa PELAWAN mengajukan perlawanan terhadap TERLAWAN karena Terlawan tidak menghormati Proses Hukum yang sedang berlangsung di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan in casu Perkara dengan Nomor Register : 572/PDT.G/2022/PN.JKT.SEL, dimana Terlawan sebagai Tergugat IV; Dengan demikian Terlawan telah melanggar tertib hukum beracara;
5. Bahwa PELAWAN mengajukan perlawanan terhadap TERLAWAN karena Terlawan ternyata pada tanggal 12 September 2022 “mengajukan permohonan eksekusi” terhadap obyek hak tanggungan yang dikenal di Jalan Jati Padang III Kav 35. Rt. 007. Rw. 003. Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Lt/ Lb : 334 m2/ 160 m2, IMB No. 1517/ PIMB-PB/S/1991, dengan kepemilikan berupa SHM no. 6046/ Jati Padang terdaftar atas nama Johannes Sri Sadono; Padahal obyek
6. hak tanggungan tersebut sedang dipermasalahkan oleh Pelawan di dalam gugatan terdahulu yaitu Adanya Perbuatan Melawan hukum in casu Gugatan atas dasar kesalahan/ kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar dan itikad tidak baik;
7. Bahwa TERLAWAN sebagai Tergugat IV di dalam perkara dengan Nomor Register 572/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel SELALU HADIR sehingga dengan demikian Terlawan sebagai Pihak (Tergugat IV) di dalam gugatan tersebut dan sekarang sebagai TERLAWAN seharusnya “Tidak Mengajukan Permohonan Eksekusi demi Tertib Hukum Beracara”;

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Nomor 1086/Pdt.Bth/2022/PN JKT.SEL

#### Disclaimer

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



8. Bahwa TERLAWAN seharusnya menghormati proses hukum yang sedang berlangsung di dalam perkara dengan Nomor Register 572/Pdt.G/2022/PN.JKT.SEL sampai adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; Sehingga seharusnya TERLAWAN tidak mengajukan upaya hukum apapun termasuk upaya hukum Permohonan Eksekusi;

**PERLAWANAN OLEH PIHAK TEREKSEKUSI**

9. Bahwa *Perlawanan (verzet)* pihak tereksekseksi merupakan upaya hukum yang langsung datang dari Pihak tereksekseksi sendiri. Pihak-pihak yang menjadi subyek gugatan perlawanan persis sama dengan dengan pihak-pihak dalam sengketa perdata yang hendak dieksekusi. Tidak ada pihak lain yang ikut dilibatkan. Persis murni seperti perkara semula. Hanya dalilnya saja yang berbeda. Landasan kebolehannya diatur pada pasal 207 HIR. Tujuan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan oleh pihak tereksekseksi, pada haekatnya :
- Untuk menunda eksekusi;
  - Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat;
10. Bahwa menurut Yahya Harahap perlawanan dari tereksekseksi terhadap eksekusi tidak mutlak menunda eksekusi. Penerapan penundaan eksekusi berdasarkan perlawanan pihak tereksekseksi berdasarkan pasal 207 HIR disesuaikan dengan asas kasuistis dan asas eksepsional;

**PERLAWANAN TELAH MEMENUHI ASAS KASUISTIS**

11. Bahwa Perlawanan sesuai asas kasuistis, yaitu :
- Harga lelang yang terlalu rendah;
  - Pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;
  - Tata cara/ prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat terkait pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu dan pengumuman yang tidak sesuai dengan prosedur;
  - Pemohon Lelang (Dion Setiawan) tidak memiliki legal standing untuk mengajukan Permohonan Lelang karena cara mendapatkan Ceesie (Pengalihan Piutang) dari Bank Bukopin dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan Ketentuan hukum;

**TERLAWAN TELAH MELANGGAR TERTIB HUKUM BERACARA**

12. Bahwa TERLAWAN ternyata pada tanggal 12 September 2022 mengajukan permohonan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan yang dikenal di Jalan Jati Padang III Kav 35. Rt. 007. Rw. 003. Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Lt/ Lb : 334 m2/ 160



m2, IMB No. 1517/ PIMB-PB/S/1991, dengan kepemilikan berupa SHM no. 6046/ Jati Padang terdaftar atas nama Johannes Sri Sadono; Padahal obyek hak tanggungan tersebut sedang dipermasalahkan oleh Pelawan di dalam gugatan terdahulu yaitu adanya Adanya Perbuatan Melawan hukum in casu Gugatan atas dasar kesalahan/ kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar dan itikad tidak baik;

13. Bahwa pada saat Sidang Anmaning pada tanggal 16 November 2022, Pihak Pelawan (Termohon Eksekusi) hadir untuk menghormati Tegoran yang disampaikan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan namun Pihak Pelawan (Termohon Eksekusi) juga menyampaikan beberapa catatan sebagai berikut :

- a. Permohonan Penundaan Eksekusi terhadap OBYEK EKSEKUSI yaitu, "Tanah dan Bangunan yang terletak di terletak di Jalan Jati Padang III Kav 35. Rt. 007. Rw. 003. Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Lt/ Lb : 334 m2/ 160 m2, IMB No. 1517/ PIMB-PB/S/1991, dengan kepemilikan berupa SHM no. 6046/ Jati Padang terdaftar atas nama Johannes Sri Sadono";
- b. Bahwa TERMOHON EKSEKUSI keberatan dengan proses "Pengalihan Piutang (Cessie) dari PT. BANK KB BUKOPIN, Tbk (d/h PT. BANK BUKOPIN, Tbk) kepada DION SETIAWAN sangat "TIDAK WAJAR" karena TERMOHON EKSEKUSI tidak dilibatkan di dalam Pengalihan Piutang (Cessie) tersebut;
- c. Bahwa TERMOHON EKSEKUSI juga keberatan dengan proses lelang karena "Petunjuk Pelaksanaan Lelang" yang tertuang di dalam Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) Nomor : 213/PMK.06/2020 tidak dilaksanakan dengan baik oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V (KPKNL Jakarta V);
- d. Bahwa TERMOHON EKSEKUSI juga keberatan dengan Harga Lelang yang ditetapkan tidak sesuai dengan harga Pasar;
  - Bahwa Harga lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 80/29/2022 adalah Rp. 3.175.000.000,- (tiga miliar seratus juta puluh lima juta rupiah);
  - Bahwa jumlah Piutang menurut perhitungan keditur dalam hal ini PT. BANK KB BUKOPIN, Tbk (d/h PT. BANK BUKOPIN, Tbk) adalah sebesar Rp. 3.024.195.040, (tiga miliar duapuluh empat juta seratus sembilanpuluh lima ribu empatpuluh Rupiah); Hal ini



mengacu/ berdasarkan kepada Surat tertanggal 14 Oktober 2019 dari PT. BANK KB BUKOPIN, Tbk yang ditujukan kepada TERMOHON EKSEKUSI;

- Bahwa TERMOHON EKSEKUSI mendalilkan Harga Lelang terkait tanah dan bangunan tersebut seharusnya Rp. 7.5000.000,- (tujuh miliar limaratus juta rupiah);
- Sehingga TERMOHON EKSEKUSI seharusnya mendapatkan selisih sebesar Rp. 4.475.804.960,- (empat miliar empat ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus empat ribu sembilan ratus enam puluh rupiah)

## **TERLAWAN TELAH MEMBELI OBYEK LELANG DENGAN HARGA YANG TIDAK WAJAR**

14. Bahwa Harga lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 80/29/2022 adalah Rp. 3.175.000.000,- (tiga miliar seratus juta puluh lima juta rupiah);
15. Bahwa TERLAWAN seharusnya tidak membeli obyek lelang tersebut karena obyek lelang tersebut dimohonkan oleh Pihak yang tidak memiliki Legal Standing untuk melakukan Permohonan untuk melelang (Dion Setiawan/ Tergugat II);
16. Bahwa PELAWAN mendalilkan bahwa harga lelang seharusnya Rp. 7.500.000.000,- (tujuh miliar limaratus juta);
17. Bahwa PELAWAN mendalilkan ada Rekayasa antara Bank Bukopin dengan Dion Setiawan untuk mendapatkan/ menguasai asset milik Pelawan dengan cara yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
18. Bahwa Terlawan telah membeli obyek lelang yang jauh dari harga pasar dan harga lingkungan sekitar; Dengan demikian Terlawan sebagai pembeli yang beritikad Tidak Baik;

## **EKSEKUSI PENGOSONGAN BATAL DEMI HUKUM**

19. Bahwa Terlawan harus menghormati proses hukum yang sedang berjalan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor Register 572/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. dimana Pelawan sebagai Penggugat di dalam perkara tersebut mempermasahkan adanya kesalahan/ kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar dan itikad tidak baik;
20. Bahwa dengan demikian seharusnya Penetapan No : 78/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Sel BATAL DEMI HUKUM atau setidaknya untuk sementara ditunda pelaksanaannya sampai adanya Putusan Pengadilan yang telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatana Hukum Tetap terkait perkara dengan Nomor Register :  
572/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel;

MAKA, berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum di atas, Pelawan  
mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, berkenan memeriksa,  
mengadili perkara ini serta memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
2. Mengabulkan Perlawanan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Terlawan telah melanggar tertib hukum beracara;
4. Menyatakan Terlawan sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik;
5. Menyatakan sebagai Hukum bahwa Penetapan No : 78/Eks.RL/2022/  
PN.Jkt.Sel. patut dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;
6. Menyatakan sebagai Hukum bahwa Penetapan No : 78/Eks.RL/2022/  
PN.Jkt.Sel. TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN MENGIKAT;
7. Menyatakan Permohonan Eksekusi Pengosongan ditunda  
pelaksanaannya sampai adanya Putusan Pengadilan yang telah  
berkekuatan Hukum Tetap terkait perkara dengan Nomor Register : 572/  
Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel;
8. Menyatakan Permohonan Eksekusi Pengosongan ditunda  
pelaksanaannya sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan  
Hukum Tetap terkait Perlawanan ini;
9. Memerintahkan kepada Terlawan atau siapapun juga yang mendapatkan  
hak dari padanya untuk menyerahkan barang jaminan Hak Tanggungan  
kepada Pelawan;

ATAU, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain,  
mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk  
Pelawan hadir kuasanya Kasmir Syukur, S.H., dan Yosef Sri Sasongko, S.H.,  
untuk Terlawan Wahyu Prasetyo Utomo, S.H.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian  
diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan  
Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di  
Pengadilan dengan menunjuk Siti Hamidah, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan  
Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Maret 2023,  
upaya perdamaian tersebut tidak berhasil atau gagal;

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Nomor 1086/Pdt.Bth/2022/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat Perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan Pelawan tersebut Terlawan memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan dan Permohonan Eksekusi berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6046 yang terletak di Jalan Jati Padang III Kav. 35 RT.007/RW. 003, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan,
2. Bahwa dalil-dalil Pelawan yang ditunjukkan kepada Terlawan jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
  - a. Bahwa Pelawan telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan registrasi perkara No 572/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Sel didalam gugatannya yang mana notabene Pelawan adalah Debitor macet/wanprestasi dalam melaksanakan kewajiban dalam perjanjian fasilitas kredit tersebut dan berupaya untuk menunda-nunda proses permohonan/pelaksanaan eksekusi;
  - b. Pelawan tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Terlawan dan karenanya dalil gugatan tersebut harus dikesampingkan.
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Pelawan, maka Terlawan akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan Jawaban dibawah ini.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, Kecuali terhadap hal-hal yang disecara tegas kebenarannya oleh Terlawan pada Jawaban dalam pokok Perkara ini. Selanjutnya, Terlawan mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Pelawan tersebut, Terlawan dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Terlawan akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.
  - A. **AKAR PERMASALAHAN AQUO ADALAH PERJANJIAN KREDIT**
3. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Pelawan, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami Perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Nomor 1086/Pdt.Bth/2022/PN JKT.SEL



dengan dalil -dalil Pelawan maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestas atas Perjanjian Kredit telah dilakukan oleh Pelawan;

4. Bahwa sebagaimana telah diakui sendiri oleh Pelawan pada point 8 halaman 8 surat gugatan Nomor 572/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Sel pada intinya Pelawan kesulitan dalam melakukan usahanya hal ini jelas menunjukkan bahwa Pelawan melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Kreditnya ( Pasal 1238 KUH Perdata ), dan oleh karenanya Kreditor ( bank ) berhak untuk melakukan upaya upaya untuk menutup utang Pelawan sebagai bentuk tanggung jawab Pelawan telah disepakati dalam perjanjian tersebut.
5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *A quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengtur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian ( Pasal1338 KUH PERDATA )
6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan 572/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Sel terlihat jelas Pelawan berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan melawan hukum, dan menarasikan sebagai korban ( *playing victim* ) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum alam perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik Pelawan yang tidak mau bertanggung jawa atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil yang diajukan Pelawan telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah septutnya dalil-dalil Pelawan Tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

**B. TENTANG FAKTA HUKUM OBJEK DALAM PERKARA A QUO YANG MERUPAKAN OBJEK JAMINAN KREDIT YANG DIKAT HAK TANGGUNGAN**

8. Bahwa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6046 yang terletak di Jalan Jati Padang III Kav. 35 RT.007/RW. 003, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 6352/2014;
9. Bahwa didalam Gugatan Pelawan Nomor 572/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Sel telah terjadinya Pengalihan Piutang Pelawan yang semula berada di PT Bank Bukopin kepada Dion Setiawan berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan



Piutang ( cessie ) no. 18 Tanggal 02 September 2021 termasuk hak-hak sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan *parate excutive* menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah ( UU HT )

10. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Pelawan pada surat gugatan Nomor 572/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Sel pengalihan piutang tersebut telah pula dilakukan pemberitahuan kepada Pelawan selaku Debitor. Dengan demikian, pengalihan piutang tersebut telah memenuhi syarat pemberitahuan sebagaimana dalam pasal 613 KUH Perdata dan telah memiliki akibat hukum kepada Pelawan selaku Debitor.
11. Bahwa Pasal 20 UUHT menjelaskan bahwa dalam hal debitor cidera janji, terdapat 2 ( dua ) jenis eksekusi Hak Tanggungan yang dapat ditempuh oleh seorang kreditor untuk menjual Objek Hak Tanggungan yakni :
  - 1) Berdasarkan hak Pemegang Hak Tanggungan untuk Menjual Sendiri Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan
  - 2) Berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang- Undang Hak Tanggungan.
12. Bahwa pasal 6 UUHT dengan tegas mengatur bahwa dalam hal Debitor Cidera Janji/wanprestasi, kreditor berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan dimaksud.
13. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.

### C. TANGGAPAN MENGENAI HARGA OBJEK PERKARA

14. Bahwa menanggapi dalil Pelawan point 13 mengenai Terlawan membeli objek perkara *a quo* dengan harga yang tidak sesuai dengan harga pasar, hal tersebut sekiranya adalah dalil yang sangat tidak mendasar dan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang yang berlaku;
15. Bahwa Pelawan mendalilkan harga objek perkara *aquo* sebesar Rp.7.500.000.000 ( tujuh milyar limaratus juta rupiah ) adalah hal yang tidak mendasar,dan besifat opini pribadi, yang menentukan nilai dari sebuah objek tanah dan bangunan adalah Kantor Jasa Penilaian Publik ( KJPP );



16. Bahwa dalam pengajuan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Dion Setiawan selaku pemegang Hak Tanggungan telah melakukan appraisal terhadap objek perkara *aquo* untuk penentuan nilai limit yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik DAMIANUS AMBUR & Rekan tertanggal 23 November 2021 nomor laporan : 01174/2.0097-00/PI/12/0217/XI/2021 dengan nilai pasar senilai : Rp. 3.155.000.000 ( tiga milyar serratus limapuluh lima juta rupiah );
17. Bahwa proses pelelangan di KPKNL sesuai dengan prosedur lelang yang dimana diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 pasal 48 ayat 2 tentang penentuan nilai limit merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri keuangan dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki;
18. Bahwa fakta hukum yang terjadi nilai limit objek perkara *aquo* yang ditentukan oleh KPKNL berdasarkan appraisal yang dilakukan oleh pemohon lelang ( Dion Setiawan ) dan Terlawan telah ditetapkan sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 80/29/2022 yang diterbitkan oleh KPKNL Jakarta V dengan harga sebesar Rp. 3.175.000.000 (tiga milyar serratus tujuh puluh lima juta rupiah ), dan berdasarkan Kwitansi Pembayaran Nomor : KW-028/080/29/II/2022 Terlawan telah melakukan pembayaran atas objek perkara *aquo* sebesar Rp. 3.238.500.000,- ( tiga milyar duaratus tigapuluh delapan juta limaratus ribu rupiah );
19. Bahwa berdasarkan argument hukum diatas sudah sekiranya Terlawan adalah pembeli yang beritikad baik dan segala hak-haknya dilindungi oleh hukum.

#### **D. TANGGAPAN EKSEKUSI DAN KONSEKUENSI HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB PELAWAN DALAM PERMASALAHAN A QUO**

20. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam pratiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung resikonya;
21. Bahwa mengenai upaya hukum untuk menghentikan pelaksanaan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak selain debitor/ pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang



terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan. Pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan telah diatur di peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 27 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang terdiri dari :

- (a) ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
- (b) pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau;
- (c) pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan

22. Bahwa Pelawan tidak memiliki kapatitas apapun untuk menghentikan proses lelang terhadap objek perkara *aquo* dikarenakan tidak terbukti adanya asas-asas umum yang dapat menghentikan lelang sesuai dengan peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 27 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang;

23. Bahwa menanggapi dalil Pelawan mengenai eksekusi pengesongan harus batal demi hukum dikarenakan terjadi perbuatan melanggar hukum terkait pengalihan piutang/ cession dan harga objek perkara *a quo* yang tidak wajar serta mendalilkan harus menunggu putusan gugatan Nomor : 572/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Sel, hal ini tidak lah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku;

24. Bahwa pengajuan eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan berdasarkan penetapan No : 78/eks.RL/2022/Pn.Jkt Sel sudah seharusnya tetap dilaksanakan dan tidak dapat tidunda berdasarkan asas-asas umum eksekusi yaitu pasal 195 ayat (1) HIR dan Pasal 224 HIR yang berbunyi :

Pasal 195 ayat (1) HIR

*“ hal yang menjalankan putusan oleh Pengadilan Negeri dalam perkara yang mula-mula diperiksa dilakukan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memeriksa perkara itu menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal yang telah ditetapkan.”*

Pasal 224 HIR :



*“surat Grosse dari akta Hipotek dan surat hutang yang diperbuat dihadapan notaris di Indonesia yang kepalanya memakai perkataan “atas nama keadilan “ berkekuatan sama dengan putusan Hakim “*

25. Bahwa pelaksanaan eksekusi yang dikuatkan berdasarkan pasal 224 HIR telah menjelaskan tersebut diatas pengabsahan penundaan yang bersifat Eksepsional, artinya dikabulkannya penundaan eksekusi merupakan tindakan-tindakan “pengecualian “ dari Asas Umum Hukum. Dimana Tindakan tersebut dikatakan sangat eksepsional karena Tindakan penundaan eksekusi yang dimaksud menyingkirkan ketentuan umum hukum eksekusi;
26. Bahwa berdasarkan argument hukum point 25 jawaban Terlawan sudah seharusnya majelis hakim untuk terus melanjutkan/menjalankan proses eksekusi Nomor : 78/eks.RL/2022/Pn.Jkt tanpa menunggu putusan berkekuatan hukum tetap Perbutan Melawan Hukum Nomor: 572/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Sel mengingat irah-irah “Demi Ketuhanan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ yang dimana setara dengan putusan Pengadilan;
27. Bahwa didalam Gugatan Perlawanan nomor 1086/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Sel dan Gugatan Perbutan Melawan Hukum Nomor: 572/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Sel telah jelas pelawan tidak memiliki alasan hukum yang jelas, dan dengan adanya gugatan perlawanan dan perbutan melawan hukum yang dilayangkan kepada Terlawan menandakan adalah upaya dari Pelawan sebagai pihak Termohon Eksekusi untuk mengulur waktu pelaksanaan eksekusi;
28. Bahwa dengan demikian hal nya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Pelawan mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian *a quo*;
29. Bahwa dengan dalil Pelawan yang tidak mampu membayar tagihan berdasarkan klausul -klausul dalam Perjanjian *a quo* maka sepatutnya Pela **PEMBELI DALAM PELELANGAN UMUM ADALAH PEMBELI** objek **YANG BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI OLEH HUKUM** sehingga sangat tidak masuk akal apabila Pelawan justru berbalik menyerang Pelawan dengan secara sengaja mencari kesalahan dan menunut untuk membatalkan proses eksekusi. Hal tersebut mencerminkan itikad tidak baik dari Pelawan yang berusaha mencari keuntungan atas



wanprestasi nya yang memang seharusnya menjadi resiko dan tanggung jawab Pelawan.

**E. PEMBELI DALAM PELELANGAN UMUM ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI OLEH HUKUM.**

30. Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pebeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beritikad baik sehingga dilioleh hukum, yaitu :

- Keputusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008 : Pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- Putusan MARI Nomor 158/K/Pdt/2005 Tanggal 31 Januari 207 : pemenang/ pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya ha katas asset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik sehingga harus dilindungi hukum.
- SEMA RI nomor 4 Tahun 2016 tetang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar hkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan mengatur mengeni kriteria pembeli beritikad baik salah satunya adalah pembeli melalui pelelangan umum.

31. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum pembeli *in casu* dalam lelang umum *a quo* adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum

32. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas jelas bahwa dalil-dalil gugtan Pelawan tidak berdasar huku, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum maka dalil-dalil gugatan Pelawan sepatutnya untuk ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. (*niet otvankelijk verklaard*)

Berdasarkan uraian jawaban diatas, maka Terlawan memohon kepada Yang Terhormat Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara memutus sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Penetapan eksekusi Nomor : 78/Eks.RL/2022/ Pn.Jkt.Sel;



3. Menetapkan Penetapan eksekusi Nomor : 78/Eks.RL/2022/Pn.Jkt.Sel dapat untuk dijalankan terlebih dahulu tanpa adanya upaya hukum sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

atau apabila Yang Terhormat Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Pelawan hanya mengajukan surat-surat bukti bermaterai cukup berupa:

1. Surat gugatan dengan Nomor Perkara : 572/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel dimana kedudukan Terlawan di dalam Perkara : 572/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel adalah sebagai Tergugat, diberi tanda Bukti P-1;
2. Surat Jawaban Tergugat I terkait Perkara 572/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel, diberi tanda Bukti P-2;
3. Surat Jawaban Tergugat III terkait Perkara 572/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel, diberi tanda Bukti P3;
4. Surat Jawaban Tergugat IV terkait Perkara 572/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel, diberi tanda Bukti P-4;
5. Surat Jawaban Turut Tergugat I terkait Perkara 572/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel, diberi tanda Bukti P-5;
6. Surat Permohonan Penundaan Eksekusi yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, diberi tanda Bukti P-6;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya namun tidak dapat dicocokkan dengan surat aslinya karena Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya di Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Terlawan hanya mengajukan surat-surat bukti bermaterai cukup berupa:

1. Copy Grosse risalah Lelang Nomor 080/29/2022 tanggal 26 Januari 2022 yang dikeluarkan oleh KPKNL Jakarta V, diberi tanda Bukti T-1;
2. Copy Penetapan Nomor: 78/Eks.RL/2022/Pn.Jkgt.Sel tanggal 03 November 2022, diberi tanda Bukti T-2;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya namun tidak dapat dicocokkan dengan surat aslinya karena Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya di Persidangan;

Menimbang, bahwa pihak Pelawan tidak mengajukan saksi dan pihak Terlawan juga tidak mengajukan saksi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk Pelawan mengajukan/tidak mengajukan Kesimpulan, dan pihak Terlawan mengajukan/tidak mengajukan Kesimpulannya masing-masing dan para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi serta mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk singkatnya dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan perlawanan terhadap Terlawan karena Terlawan pada tanggal 12 September 2022 “mengajukan permohonan eksekusi” terhadap obyek hak tanggungan yang dikenal di Jalan Jati Padang III Kav 35. Rt. 007. Rw. 003. Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Lt/ Lb : 334 m<sup>2</sup>/ 160 m<sup>2</sup>, IMB No. 1517/ PIMB-PB/S/1991, dengan kepemilikan berupa SHM no. 6046/ Jati Padang terdaftar atas nama Johannes Sri Sadono, dimana obyek hak tanggungan yang dimohonkan oleh Terlawan sedang dipermasalahkan oleh Pelawan dalam perkara Perdata Nomor 572/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Sel dan saat ini perkara tersebut belum mempunyai putusan yang berkekuatan tetap;

Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan tersebut Terlawan telah mengajukan jawabannya, yang pada pokoknya menolak gugatan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan oleh Pelawan, dengan alasan bahwa gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak mempunyai alasan hukum yang jelas. Karena Terlawan adalah pembeli yang beritikad baik dan Terlawan telah ditetapkan sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 80/29/2022 yang diterbitkan oleh KPKNL Jakarta V dengan harga sebesar Rp. 3.175.000.000 (tiga milyar serratus tujuh puluh lima juta rupiah ), dan berdasarkan Kwitansi Pembayaran Nomor : KW-028/080/29/1/2022 Terlawan telah melakukan pembayaran atas objek perkara *aquo* sebesar Rp. 3.238.500.000,- ( tiga milyar duaratus tigapuluh delapan juta limaratus ribu rupiah ). Bahwa Pelawan tidak memiliki kapasitas apapun untuk menghentikan proses lelang terhadap objek perkara *aquo* dikarenakan tidak terbukti adanya asas-asas umum yang dapat menghentikan lelang sesuai dengan peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 27 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang;

*Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Nomor 1086/Pdt.Bth/2022/PN JKT.SEL*



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut: Bahwa yang menjadi objek eksekusi dalam perkara ini adalah sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6046 yang terletak di Jalan Jati Padang III Kav. 35 RT.007/RW. 003, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dan telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 6352/2014. Bahwa objek sengketa tersebut adalah merupakan jaminan Hutang Pelawan pada PT Bank Bukopin, dan terhadap jaminan tersebut telah terjadi Pengalihan Piutang Pelawan yang semula berada di PT Bank Bukopin kepada Dion Setiawan berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang ( *cessie* ) no. 18 Tanggal 02 September 2021 termasuk hak-hak sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan *parate excutive* menjual/melelang objek jaminan oleh karena Pelawan wanprestasi.

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan jawaban yang diajukan oleh para pihak baik Pelawan maupun Terlawan maka yang dibuktikan dalam perkara ini adalah apakah Pelawan dapat mengajukan upaya perlawanan terhadap permohonan sita eksekusi terhadap objek yang berada dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 6352/2014 yang diajukan oleh Terlawan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya Pelawan dalam persidangan telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-6;

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini, Terlawan juga telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang berupa P-5 adalah gugatan dan jawaban para pihak dalam perkara 572/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel, bukti ini membuktikan bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Terlawan (dimana dalam gugatan tersebut Terlawan dijadikan pihak sebagai Tergugat IV), perkara tersebut berkaitan dengan adanya pengalihan piutang (*cesie*) yang dilakukan oleh PT Bank Bukopin kepada Dion Setiawan karena Pelawan wanprestasi. Sedangkan Bukti P-6 adalah Surat Permohonan Penundaan Eksekusi dari Kuasa Hukum Pelawan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan alasan Termohon eksekusi (Pelawan) keberatan dengan proses pengalihan piutang (*cessie*) dari PT Bank KB Bukopin Tbk kepada Dion Setiawan karena Termohon eksekusi (Pelawan) tidak dilibatkan, Bahwa proses pelaksanaan lelang tidak dilaksanakan dengan baik oleh KPKNL Jakarta V dan Termohon eksekusi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan dengan harga lelang yang ditetapkan tidak sesuai dengan harga pasar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti -bukti yang diajukan oleh Penggugat telah membuktikan bahwa terdapat hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan, dimana dalam bukti tersebut Penggugat justru juga telah membuktikan bahwa Terlawan adalah pemenang lelang terhadap eksekusi yang dilakukan oleh KPKNL Jakarta V terhadap Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 6046 yang terletak di jalan Jati Padang III Kav 35 Rt 007 Rw 003 Kelurahan Jati Padang Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan yang sebelumnya dijadikan jaminan hutang oleh Pelawan dan dalam bukti P-1 membuktikan bahwa Pelawan telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap PT Bank KB Bukopin, TBK, Dion Setiawan, KPKNL Jakarta V, Kisworini (Terlawan), Notaris Otty Hari Candra Ubayani, Notaris Sakti Lo, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Admonistrasi Jakarta Selatan pada tanggal 27 Juni 2022. Yang telah melakukan kesalahan sehubungan dengan pelaksanaan lelang. Bahwa dengan adanya gugatan tersebut Pelawan telah mengajukan permohonan penundaan eksekusi dengan nomor surat 031/KS&P/XI/2022 tertanggal 15 Nopember 2022. Bahwa dari bukti yang diajukan tersebut telah membuktikan hubungan hukum Pelawan dan Terlawan, yang berasal dari lelang hak tanggungan,

Menimbang, bahwa oleh karena perkara perdata Nomor 572/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel sampai saat ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap namun ternyata Terlawan mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek lelang hak tanggungan, sehingga dengan adanya permohonan eksekusi ini Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Penetapan No : 78/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Sel mengenai permohonan eksekusi pengosongan objek terlelang yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa untuk menangkis gugatan yang diajukan oleh Pelawan, Terlawan telah mengajukan bukti T-1 berupa Grose Risalah Lelang Nomor 080/29/2022 tanggal 26 Januari 2022 yang dikeluarkan oleh KPKNL Jakarta V, bahwa bukti ini menjadi dasar peralihan kepemilikan objek perkara aquo kepada Terlawan, bahwa dengan adanya Grose Risalah Lelang tersebut Terlawan mengajukan eksekusi terhadap objek lelang tersebut, dan permohonan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sehingga keluar berupa Penetapan Nomor 78/Eks.RL/2022/PN Jkt Sel tanggal 03 Nopember 2022 (bukti T-2);

*Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Nomor 1086/Pdt.Bth/2022/PN JKT.SEL*



Menimbang, bahwa apakah Terlawan dapat mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan ?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 bahwa berdasarkan bukti ini kepemilikan objek perkara aquo berada pada Terlawan karena Terlawan adalah sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi, mengenai hal ini berdasarkan pada Yurisprudensi Putusan MARI No 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 pada pokoknya menyatakan bahwa pemenang /pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum. Dan berdasarkan Yurisprudensi Putusan MARI No 901 K/PDT/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi /lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat", Bahwa pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi.

Menimbang, bahwa apakah barang yang dibeli Terlawan dapat diajukan permohonan eksekusi, pada saat Pemilik objek barang tersebut sedang mengajukan gugatan karena keberatan terhadap pelaksanaan lelang tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan sebagai pemenang lelang yang sudah dilaksanakan oleh KPKNL Jakarta V, maka Terlawan sebagai pembeli yang beritikad baik dapat mengajukan permohonan untuk ekekusi pengosongan atas objek hak tanggungan tersebut kepada Pengadilan Negeri, bahwa pengajuan eksekusi pengosongan ini dapat dilakukan karena Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grose acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah karena dalam Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" hal inii sebagai mana disebutkan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya, apakah Pelawan dapat mengajukan gugatan perlawanan terhadap eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan.

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan P-2, P-3, P-4 dan P-5 yang merupakan jawaban dari para pihak Tergugat dalam perkara perdata Nomor 572/Pdt.G/2022/PN JKT SEL yang menyatakan bahwa Pelawan adalah debitur



dari PT Bank Bukopin telah melakukan wanprestasi, sehingga akibat wanprestasi tersebut telah dilaksanakan pelelangan Hak Tangungan sesuai dengan Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) dan (b), bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut berdasarkan bukti T-1 berupa Risalah Lelang Nomor 80/29/2022 tanggal 26 Januari 2022 yang dikeluarkan oleh KPKNL Jakarta V dinyatakan bahwa Terlawan yang telah memenangkan lelang tersebut, dengan demikian telah terjadi peralihan kepemilikan objek perkara aquo kepada Terlawan. Bahwa atas adanya lelang tersebut, Terlawan telah mengajukan Permohonan Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Surat Permohonan tanggal 12 September 2022 dan atas permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan *Penetapan No.78/Eks.RL/2022/PN Jkt Sel tanggal 3 Nopember 2022 (bukti T-2) untuk pelaksanaan eksekusi atas Risalah Lelang Nomor 80/29/2022 tanggal 26 Januari 2022 yang dikeluarkan oleh KPKNL Jakarta V.tentang Perintah agar Termohon Eksekusi dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak hari dan tanggal diberikan teguran/peringatan untuk mau secara sukarela mengosongkan sendiri objek terlelang, untuk melaksanakan risalah lelang quo*, dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melakukan Panggilan terhadap Termohon Eksekusi pada Hari Rabu Tanggal 6 Nopember 2022 jam 09.30 wib;

Menimbang, bahwa dalam Perlawanan Eksekusi yang diajukan oleh Para Pelawan, kedudukan Para Pelawan merupakan Perlawanan yang dilakukan oleh Pihak Berperkara (*Partij Verset*). Bahwa ada beberapa alasan dalam mengajukan upaya hukum perlawanan terhadap suatu Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang dilakukan secara *Partij Verset*, antara lain :

1. *Eksekusi/Sita Eksekusi yang dijalankan, Melampaui Amar Kondemnatoir putusan;*
2. *Eksekusi yang dijalankan Tidak Sesuai dengan amar putusan;*
3. *Eksekusi atas putusan yang bersangkutan bertentangan/melanggar undang-undang atau ketertiban umum*

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada alasan-alasan untuk mengajukan upaya Perlawanan terhadap suatu Penetapan Eksekusi tersebut di atas, jelas dinyatakan bahwa perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi yang dilakukan melalui Perlawanan Para Pihak hanya dapat dikabulkan jika telah memenuhi salah satu dari ketiga unsur atau alasan-alasan Pelawanan Para Pihak.

Menimbang, bahwa terkait dengan hal ini Majelis menilai bahwa alasan Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Penetapan eksekusi ini adalah



adanya perkara gugatan perdata yang diajukan oleh Pelawan terkait lelang objek sengketa, Bahwa gugatan perbuatan melawannhukum yang diajukan oleh Pelawan tersebut dalam perkara perdata 572/Pdt.G/2022/PN JKT SEL belum berkekuatan hukum tetap. Bahwa apabila dikaitkan dengan syarat tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa alasan yang diajukan oleh Pelawan dalam gugatan aquo untuk mengajukan Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Nomor 78/Eks.RL/2022/PN Jkt.Sel yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak memenuhi salah satu syarat ketentuan tersebut diatas dengan demikian perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak beralasan hukum oleh karenanya Pelawan dapat dinyatakan bahwa Pelawan bukan Pelawan yang baik dan benar;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum perlawanan Pelawan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum perlawanan Pelawan angka 1 oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, telah terbukti Pelawan bukan Pelawan yang baik dan benar, maka petitum perlawanan Pelawan angka 1 ini dinyatakan tidak dapat dikabulkan

Menimbang, bahwa mengenai petitum perlawanan Pelawan angka 2 sampai dengan 9 oleh karena sebagaimana dipertimbangkan di atas, Pelawan sudah dinyatakan sebagai bukan Pelawan yang baik dan benar karena Pelawan tidak dapat membuktikan dalil pokok perlawanannya, maka petitum perlawanan Pelawan angka 2 sampai dengan 9 oleh karena petitum tersebut menyangkut pada pokok perkara yang telah dipertimbangkan pada petitum 1, maka petitum 2 sampai dengan 9 tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum perlawanan Pelawan dinyatakan tidak beralasan hukum oleh karena berdasarkan pertimbangan diatas Pelawan dinyatakan bukan Pelawan yang baik dan benar menurut hukum, maka Perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya, maka Pelawan sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Pasal 195 Ayat (6) HIR, Pasal 207 ayat (3) HIR, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik;
2. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.655.000, 00 (enam ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 7 Agustus 2023, oleh kami Lucy Ermawati, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua , Afrizal Hady, S.H., M.H., dan Hendra Utama Sutardodo S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 21 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Komar, S.H., Panitera Pengganti dan Telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Afrizal Hady, S.H., M.H.

Lucy Ermawati, S.H., M.H

Hendra Utama Sutardodo, S.H..M.H

Panitera Pengganti,

Komar, S.H..

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Nomor 1086/Pdt.Bth/2022/PN JKT.SEL



Perincian Biaya:

1. Biaya pendaftaran/PNBP.....	: Rp	30.000,00
2. Biaya proses.....	: Rp	100.000,00
3. Penggandaan.....	: Rp	35.000,00
4. Panggilan .....	: Rp	450.000,00
5. PNBP Panggilan.....	: Rp	20.000,00
6. Materai .....	: Rp	10.000,00
7. Redaksi .....	: Rp	10.000,00

Jumlah : Rp 655.000,00

(enam ratus lima puluh lima ribu rupiah)