



PUTUSAN

Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Nama : WIEN LIE SADIKIN
Tempat /Tgl Lahir : Banda Aceh/24 September 1968
Agama : Kristen
Perkerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Taman Duta Mas No. 11N, RT 014 RW 011,
Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol
Petamburan Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta,

Memberi Kuasa Khusus kepada AFRIADY PUTRA, S.H., S.Sos., SUHARDI, S.H. Para Advokat pada Kantor Hukum SAW & PARTNERS LAW FIRM yang beralamat di Ruko Sentra Eropa Blok c 20-21 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kota Wisata Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Desember 2022, (terlampir), selanjutnya disebut sebagai : PELAWAN/PEMBANTAH;

M E L A W A N :

PT. BANK ICB BUMIPUTERA Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat sekarang telah berubah menjadi PT. BANK MNC INTERNATIONAL, Tbk yang beralamat di MNC Tower Lt. 4 Jalan Kebon Sirih Kav 17-19, Jakarta Pusat, 10340, selanjutnya disebut sebagai : TERLAWAN ;

1. PT. NOBEL GRAHA AUCTION, yang beralamat di Rukan Tiara Buncit Blok A1 Jalan Kemang Utara IX No. 9 Jakarta Selatan 12760, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERLAWAN I;
2. HERLINA HASAN, yang beralamat di Jl. Bangka No. 315 Blok G, RT. 001, RW. 018, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok Jawa Barat., selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERLAWAN II;
3. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) CQ KANTOR WILAYAH DJKN JAKARTA CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA

Halaman 1 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

V, yang beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERLAWAN III;

4. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) CQ KANTOR WILAYAH DJKN BANTEN CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TANGERANG II, yang beralamat di Jalan Taman Makam Pahlawan Taruna, Suka Asih, Kota Tangerang 15111 Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERLAWAN IV;

5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ KANTOR ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, beralamat di Komplek Perumahan Taman Permata Buana/Jl. Kembangan Utama No. 1, Jakarta Barat, DKI Jakarta 12810. selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERLAWAN V;

6. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI BANGTEN CQ KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, beralamat di Jl. H. Abdul Hamid Kav. 8, Kelurahan Tigaraksa, Kecamatan Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, Banten 15720.

Selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERLAWAN VI;

7. NOTARIS dan PPAT HERRY SOSIAWAN, SH., yang beralamat di Jl. Kisamaun No. 158 Tangerang 151118, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERLAWAN VII;

8. NOTARIS dan PPAT INDRA GUSTIA, SH., yang beralamat di Jl. Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERLAWAN VIII;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan Surat Bukti dari Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dari Penggugat dalam perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan / Pembantah dengan surat Perlawanannya tanggal 12 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada tanggal 13 Desember 2022, dalam Register Nomor.1150 / Pdt.Bth / 2022 /PN Jkt Brt, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah **Pemilik** atas tanah yang terletak :

1) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 712/Jelambar Baru terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat 11460, terdaftar atas nama WIEN LIE SADIKIN, seluas 58 M² (limapuluh delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : Jalan Kusuma, Komplek Ruko Taman Duta Mas

Halaman 2 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Ruko ;
Sebelah Timur : Ruko;
Sebelah Selatan : Ruko ;

- 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 713/Jelambar Baru terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No.11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat 11460, terdaftar atas nama WIEN LIE SADIKIN, seluas 58 M² (limapuluh delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : Jalan Kusuma, Komplek Ruko Taman Duta Mas
Sebelah Utara : Ruko;
Sebelah Timur : Ruko
Sebelah Selatan : Ruko ;

- 3) Sertifikat Hak Bangunan Nomor : 1171/Jelambar Baru Komplek Ruko Warga Baru No 6 DC & DD, Rt 014 Rw 011, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan Jakarta Barat 11460 terdaftar atas nama WIEN LI SADIKIN, seluas 120 M² (seratus duapuluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Timur : Jalan Komplek Ruko Warga Jaya
Sebelah Selatan : Ruko
Sebelah Barat : Ruko
Sebelah Utara : Ruko

2. Bahwa berdasarkan Surat Nomor : 281/SME-PN/X/2013, tertanggal 21 Oktober 2013 **Terlawan** menyetujui untuk memberikan Fasilitas Kredit kepada **Pelawan** dan dari persetujuan tersebut telah dibuat Akta Perjanjian Kredit dengan Nomor : 370 dan Nomor : 371 pada hari Rabu, tanggal 30 Oktober 2013 di hadapan Notaris HERRY SOSIAWAN, SH (**Turut Terlawan VII**) yang berkantor di Jl. Ki Samaun No. 158 Tangerang 15118;

3. Bahwa dari Akta Perjanjian Kredit tersebut **Terlawan** memberikan 2 (dua) Jenis Fasilitas Kredit kepada **Pelawan** yaitu :

- i. Fasilitas Pinjaman Rekening Koran/ PRK Plafond Fasilitas Kredit sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan miliar Rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak Perjanjian Kredit ditandatangani;
- ii. Fasilitas Pinjaman Tetap/ PT Plafond Fasilitas Kredit sebesar Rp 12.000.000.000,- (dua belas miliar Rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak Perjanjian Kredit ditandatangani;

4. Bahwa dari Akta Perjanjian Kredit tersebut **Pelawan** memberikan Jaminan 5 (lima) bidang tanah antara lain :

Halaman 3 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 2862 yang terletak di Salembaran Jaya RT 005 RW 010, Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten terdaftar atas nama WIEN LIE SADIKIN dengan luas 1.480 M² (seribu empatratus delapan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Jalan Raya Salembaran
Sebelah Timur : Tempat Usaha/Rumah Tinggal
Sebelah Selatan : Rumah Tinggal
Sebelah Barat : Tanah Kosong ;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 2123 yang terletak di Salembaran Jaya RT 005 RW 010, Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten terdaftar atas nama WIEN LIE SADIKIN dengan luas 1.745 M² (seribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Jalan Raya Salembaran
Sebelah Timur : Tempat Usaha/Rumah Tinggal
Sebelah Selatan : Rumah Tinggal
Sebelah Barat : Tanah Kosong ;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 712/Jelambar Baru terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat 11460, terdaftar atas nama WIEN LIE SADIKIN, seluas 58 M² (limapuluh delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Barat : Jalan Kusuma, Komplek Ruko Taman Duta Mas
Sebelah Utara : Ruko
Sebelah Timur : Ruko
Sebelah Selatan : Ruko ;
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 713/Jelambar Baru terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No.11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat 11460, terdaftar atas nama WIEN LIE SADIKIN, seluas 58 M² (limapuluh delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Barat : Jalan Kusuma, Komplek Ruko Taman Duta Mas
Sebelah Utara : Ruko
Sebelah Timur : Ruko
Sebelah Selatan : Ruko ;
5. Sertifikat Hak Bangunan Nomor : 1171/Jelambar Baru Komplek Ruko Warga Baru No 6 DC & DD, Rt 014 Rw 011, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol

Halaman 4 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petamburan Jakarta Barat 11460 terdaftar atas nama WIEN LI SADIKIN, seluas 120 M² (seratus duapuluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Timur : Jalan Komplek Ruko Warga Jaya

Sebelah Selatan : Ruko

Sebelah Barat : Ruko

Sebelah Utara : Ruko ;

5. Bahwa berdasarkan Lampiran Akta Jaminan Fidusia Daftar Inventory PT. PANCADARMA NIAGAPUTRA **Pelawan** juga memberikan jaminan Fidusia berupa:

- a. 6 (enam) Unit Mesin Cetak Offset Merek, Heidelberg (Jerman) seharga @ Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) Total = Rp 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah);
- b. 1 (satu) Unit Mesin Spring Coil, Merek Well (USA) seharga Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar limaratus juta rupiah);
- c. 1 (satu) Unit Mesin Cetak Continoues Form, Merek Akira (Jepang) seharga Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

6. Bahwa sesuai dengan Surat Persetujuan Fasilitas Kredit yang diterbitkan PT Bank ICB Bumiputera nomor 281/SME-PN/X/2013 total jaminan yang diserahkan **Pelawan** kepada **Terlawan** adalah

- a) APHT atas SHM 2123 dan 2862 atas nama WIEN LIE SADIKIN berupa RE(tanah dan bangunan) yang terletak di Jalan raya Salemburan Jaya Kec. Kosambi, Tangerang Banten 15214;
- b) APHT atas SHGB No.1171 atas nama WIEN LIE SADIKIN berupa RE(RUKO) yang terletak di komplek Ruko warga Baru No.6 DC & DD RT014/011 kelurahan Jelambar Baru grogol petamburan Jakarta Barat;
- c) APHT I atas SHGB No 712 & 713 atas nama WIEN LIE SADIKIN berupa RE (RUKO) yang terletak di jalan Kusuma Komp. Taman Duta Mas no. 11 K & 11 Lkel jelambara Baru, Kec Grogol Petamburan, Jakarta Barat 11460;
- d) Fidusia atas tagihan sebesar Rp.15.000.000.000,-
- e) Fidusia atas Inventory sebesar Rp.15.000.000.000,-
- f) Personal Guarantee dari Bapak WIEN LIE SADIKIN sebesar Pladfond

7. Bahwa sesuai dengan surat No.260/Comm-PN/XII/2014 tanggal 14 Desember 2014, **Terlawan** menurunkan pladfond Pinjaman sepihak menjadi :

- a) Akta Nomor 370 sesuai dengan Surat No. 173/MNCB-PN/PRK/Add/XII/2014 tertanggal 29 Desember 2014 dan Surat No. 183/MNCB-PN/PRK/Add/XII/2015 tertanggal 30 Desember 2015 untuk

Halaman 5 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fasilitas Pinjaman Rekening Koran Plafond Fasilitas kredit dari sebelumnya sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) menjadi Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dengan jangka waktu berlaku sampai tanggal 30 April 2016;

b) Akta Nomor 371 sesuai dengan surat No.174/MNCB-PN/PT/Add/XII/2014 tertanggal 29 Desember 2014 dan Surat No. 184/MNCB-PN/IT/Add/XII/2015 tertanggal 30 Desember 2015 untuk Fasilitas Pinjaman Tetap PT Plafond Fasilitas kredit dari sebelumnya sebesar Rp 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) menjadi Rp.10.550.000.000,- (sepuluh milyar limaratus lima puluh juta rupiah), dengan jangka waktu berlaku sampai tanggal 30 April 2016;

8. Bahwa akibat perubahan Plafond pinjaman oleh Terlawan kepada Pelawan yang mengakibatkan terjadi permasalahan dalam perputaran modal terhadap usaha Pelawan sehingga mengakibatkan usaha Pelawan menjadi tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya hingga Pelawan meminta agar dilakukan penyelesaian hutang dengan menjual asset untuk melakukan pelunasan terhadap hutang Pelawan;

9. Bahwa akibat Tindakan sepihak Terlawanlah (keadaan memaksa /overmacht/force majeure) maka mengakibatkan usaha dari Pelawan menjadi macet yang berakibat pembayaran cicilan Pelawan menjadi tersendat, hal ini sesuai dengan Pasal 1865 “ Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan hak sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut (vide Pertimbangan Mahkamah Konstitusi 3.12.2 hal 35 dalam Putusan No.21/PUU-18/2020);

10. Bahwa berdasarkan vide Pertimbangan Mahkamah Konstitusi 3.12.3 hal 35 dalam Putusan No.21/PUU-18/2020 mengatakan “apabila debitor merasa mengalami adanya peristiwa atau keadaan yang bersifat memaksa (overmacht/force majeure) dan hal tersebut diyakini sebagai alasan tidak dapat memenuhinya kewajiban yang ada dalam perjanjian, meskipun tidak dimasukkan dalam klausul perjanjian, maka undang-undang menjamin kepada siapapun untuk membuktikan, baik pada tahap musyawarah (non-litigasi) maupun melalui upaya hukum perlawanan/gugatan;

11. Bahwa ada atau tidak adanya kesepakatan antara debitor dengan kreditor tentang adanya keadaan memaksa (overmacht/force majeure) di dalam perjanjian, sesungguhnya tidak mengurangi hak konstitusional debitor untuk menempuh upaya hukum dengan mengajukan perlawanan atau gugatan di pengadilan dengan

Halaman 6 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendalikkan adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) dan hal tersebut sekaligus dapat menjadi dasar/alasan kreditor, atau eksekusi yang melalui bantuan ketua pengadilan negeri dan/atau kantor lelang untuk menunda pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan dimaksud (*vide* Pertimbangan MK 3.12.3 hal 36 dalam Putusan No.21/PUU-18/2020);

12. Bahwa pada tanggal 11 Nopember 2017 terhadap objek milik **Pelawan** sedang dalam gugatan pihak ketiga dalam perkara No.732/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Brt di Pengadilan Negeri Jakarta Barat berupa:

- SHM Nomor : 2123 Salembaran Luas 1.745 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Salembaran Jaya RT 005 RW 010, Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang ;
- SHM Nomor : 2862 Salembaran Luas 1.480 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Salembaran Jaya RT 005 RW 010, Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang ;
- SHGB Nomor : 1171/Jelambar Baru Luas 120 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Komplek Ruko Warga Baru No 6 DC & DD, RT 014 RW 011, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan Jakarta Barat ;
- SHGB Nomor 712/Jelambar Baru Luas 58 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat ;
- SHGB Nomor : 713/Jelambar Baru Luas 58 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No.11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

13. Bahwa sesuai dengan surat Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 85946/2017 pihak **Pihak Ketiga** melalui kuasanya Moh.Adid. Abd. Rozaq. S.Sy. pada saat itu melakukan blokir terhadap objek yang menjadi jaminan berupa:

- SHM Nomor : 2123 Salembaran Luas 1.745 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Salembaran Jaya RT 005 RW 010, Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang ;
- SHM Nomor : 2862 Salembaran Luas 1.480 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Salembaran Jaya RT 005 RW 010, Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang ;
- SHGB Nomor : 1171/Jelambar Baru Luas 120 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Komplek Ruko Warga Baru No 6 DC & DD, RT 014 RW 011, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan Jakarta Barat ;

Halaman 7 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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

- SHGB Nomor 712/Jelambar Baru Luas 58 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat ;
- SHGB Nomor : 713/Jelambar Baru Luas 58 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No.11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

14. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2018 dengan surat No. 001C/SOM-NGA/I/2018 **Terlawan** mengirim surat kepada **Pelawan** dengan surat Perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Surat Perintah Kerja Nomor : 027/BMNC/SAMG/I/2018 tanggal 10 Januari 2018 yang diberikan oleh **Terlawan** dan menunjuk **PT. NOBEL GRAHA AUCTION (Turut Terlawan I)**, yang beralamat di Rukan Tiara Buncit Blok A1 Jalan Kemang Utara IX No. 9 Jakarta Selatan 12760 untuk melaksanakan Lelang atas Objek Jaminan milik Pelawan sekaligus untuk melakukan verifikasi kebenaran atas Objek Jaminan (Objek Lelang) terhadap SHGB No.712/Jelambar Baru Luas 58 M² (lima puluh delapan meter persegi) atas nama Wien Lie Sadikin terletak di Jl. Jelambar Ilir No.11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat dan SHGB No. 713/Jelambar Baru luas 58 M² (lima puluh delapan meter persegi) atas nama Wien Lie Sadikin yang terletak di Jl. Jelambar Ilir No.11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat dan;

15. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2018 **Turut Terlawan I** mengirim surat kepada **Pelawan** dengan surat No. 001B/SOM-NGA/I/2018 Perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Surat Perintah Kerja Nomor : 027/BMNC/SAMG/I/2018 tanggal 10 Januari 2018 yang diberikan oleh **Terlawan** dan menunjuk **Turut Terlawan I** untuk melaksanakan Lelang kembali atas Objek Jaminan milik Pelawan sekaligus untuk melakukan verifikasi kebenaran atas Objek Jaminan (Objek Lelang) terhadap SHGB No.1171/Jelambar Baru Luas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Wien Lie Sadikin yang terletak di Jl. P. Tubagus Angke Blok D No. 6DC DD, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat dan

16. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2018 dengan surat No. 001A/SOM-NGA/I/2018 **Turut Terlawan I** mengirim surat kepada **Pelawan** Perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Surat Perintah Kerja Nomor : 027/BMNC/SAMG/I/2018 tanggal 10 Januari 2018 yang diberikan oleh **Pelawan** dan menunjuk **Turut Terlawan I** untuk melelang semua Objek Jaminan milik **Pelawan** berupa :

Halaman 8 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM Nomor : 2123 Salembaran Luas 1.745 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Salembaran Jaya RT 005 RW 010, Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang ;
- SHM Nomor : 2862 Salembaran Luas 1.480 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Salembaran Jaya RT 005 RW 010, Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang ;
- SHGB Nomor : 1171/Jelambar Baru Luas 120 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Komplek Ruko Warga Baru No 6 DC & DD, RT 014 RW 011, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan Jakarta Barat ;
- SHGB Nomor 712/Jelambar Baru Luas 58 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat ;
- SHGB Nomor : 713/Jelambar Baru Luas 58 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No.11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat ;

17. Bahwa pada tanggal 29 Januari 2018 **Terlawan** melakukan pengumuman Lelang pertama dengan penawaran tertutup (colse hiding) dengan Objek Jaminan SHM Nomor : 2123 Salembaran Luas 1.745 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Salembaran Jaya RT 005 RW 010, Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang dan SHM Nomor : 2862 Salembaran Luas 1.480 M² atas nama **Pelawan** yang terletak di Salembaran Jaya RT 005 RW 010, Kelurahan Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang dengan harga limit Rp. 8.310.000.000,- (delapan miliar tiga ratus sepuluh juta rupiah) yang akan dilaksanakan pada tanggal 27 Februari 2018 dilaksanakan ditempat **Turut Terlawan IV** sebagaimana dimaksud dalam risalah lelang Nomor : 101/24/2018 dan Lelang Eksekusi tersebut telah dilaksanakan dengan Pembeli (**Turut Terlawan II**) Kuasa dari PT Bank MNC Internasional, Tbk berdasarkan Surat Kuasa No. SK-009/MNCB/CL/02-18 tanggal 07 Februari 2018 dan Akta Pernyataan No. 11 tanggal 12 Februari 2018 dan terhadap Risalah Lelang Eksekusi tersebut tidak pernah diberikan kepada **Pelawan**;

Dari penerapan Eksekusi Lelang atas Hak Tanggungan milik **Pelawan** oleh **Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV** tidak melalui syarat yang benar yang diatur Undang-Undang yaitu Permohonan di Pengadilan untuk Sita Eksekusi menurut Pasal 224 HIR jo Pasal 258 RBG yang menyatakan '**Bila tidak dilaksanakan secara sukarela, maka isi akta atau surat utang tersebut dilaksanakan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum tempat orang**

Halaman 9 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berutang itu berdiam atau memilih tempat tinggalnya, dengan cara sebagaimana telah diatur dalam Pasal-pasal di muka bagian ini, namun dengan ketentuan bahwa penyanderaan hanya dapat dilakukan bila telah dikabulkan untuk itu dengan putusan;

Selanjutnya pada tanggal 29 Januari 2018 **Terlawan** melakukan pengumuman lelang dengan penawaran tertutup (*close bidding*) dengan objek Jaminan SHGB No. 1171 dengan harga limit Rp. 4.150.000.000,- (empat milyar seratus lima puluh juta rupiah) dan dengan Objek Jaminan SHGB No. 712 dan SHGB 713 dengan harga limit Rp. 3.950.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dilaksanakan oleh **Turut Terlawan III** pada tanggal 28 Februari 2018;

18. Bahwa **Pelawan** keberatan karena Lelang dilakukan secara tidak wajar yaitu penaksir harga limit yang tidak wajar dan bukan terbaru, tetapi Lelang yang dilakukan Pihak **Terlawan** yaitu melalui jasa penilaian (*appraisal*) oleh **PENILAI** atau **PENAKSIRAN** oleh **PENAKSIR** yang Kompeten dimana penilaian harga limit terhadap asset **Pelawan** menggunakan hasil penilaian harga limit Tahun 2016 sedangkan Eksekusi Lelang dilakukan pada Tahun 2018;

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) dan (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terkait Eksekusi Hak Tanggungan yang berbunyi :

*“(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika demikian itu akan dapat diperioleh **harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak***

*(4) Setiap untuk melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat 1, ayat 2 dan ayat 3 “**Batal Demi Hukum**”;*

Sehingga dalam menerapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh Penilai atau Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir atau Pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan Kompetensi yang dimilikinya sedangkan Lelang yang dilakukan oleh **Terlawan** tidak jelas dimana nilai penawaran atau harga Lelang yang diberikan adalah hasil penilaian Tahun 2016 sedangkan pelaksanaan Lelang dilakukan pada tahun 2018, maka perbuatan **Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV** adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Sehingga jelas apa yang dilakukan **Terlawan** dengan menggunakan hasil penilaian tahun 2016 adalah perbuatan melanggar dan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan tidak memberitahukan hasil penilaian kepada **Pelawan** dan

Halaman 10 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak melakukan Penilaian kembali asset yang akan dilelang, maka **Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV** telah melanggar Hak **Pelawan**, yang seharusnya **Pelawan** diperbolehkan mengusulkan Tertib Penjualan dan atau syarat Lelang dan **Pelawan** diperbolehkan mengusulkan patokan harga terendah atau *floor price* atau setidaknya dibuatkan penilaian terbaru atau hasil penilaian pada tahun 2018 oleh Penilai yang terakreditasi dan berkompenten dalam menilai harga aset yang akan dilelang, akan tetapi **Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV** dalam menetapkan patokan harga terendah atau Nilai Limit tidak menggunakan Nilai limit yang terbaru dimana **Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV** menggunakan Nilai Limit tahun 2016;

19. Bahwa di dalam Risalah Lelang No. 101/24/2018 tertanggal 27 Februari 2018 dan Risalah Lelang No. 072/29/2018 tertanggal 28 Februari 2018 lembar ke 2 (dua) disebutkan *Blokir berdasarkan surat dari Moh. Adib Abd Rozaq, S.Sy. selaku Kuasa dari Wilie Sadikin tanggal 08-11-2017 Jo Gugatan Wanprestasi pada Pengadilan Negeri Jakabrat Barat No. 732/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt tgl 19-11-2017* dengan demikian **Turut Terlawan IV** mengetahui tentang adanya gugatan dari pihak lain atas Objek Hak Tanggungan, akan tetapi **Turut Terlawan IV** tetap saja melaksanakan Lelang terhadap Hak Tanggungan milik **Pelawan** bahkan **Pelawan** telah berusaha mendatangi Kantor **Terlawan, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV** dengan membawa surat Perihal : Permohonan Pembatalan Lelang an PT. Pancadarma Niagaputra tanggal 13 Februari 2018 dengan tujuan supaya tidak dilaksanakan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dengan alasan Hak Tanggungan tersebut sedang dalam proses adanya gugatan pihak lain sehingga dengan demikian terhadap proses lelang Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh **Turut Terlawan IV** milik **Pelawan** adalah cacat hukum atau Batal Demi Hukum;

20. Bahwa adanya pencatatan Blokir sesuai Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepada Badan Pertanahan Negara No. 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita karena adanya sengketa atau konflik pertanahan yang adalah tindakan administrasi Kepada Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan **status quo (pembekuan)** pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum tanah tersebut;

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 14 menyebutkan :

- (1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri

Halaman 11 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan;

(2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertipikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;

(3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.

Maka dengan demikian sebagaimana Pasal tersebut diatas, perbuatan **Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV** adalah Perbuatan Melawan Hukum karena **Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV** mengetahui :

- a. Adanya perbedaan dokumen Lelang yang dilaksanakan **Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV** adalah berdasarkan SKPT 2016. Sangatlah tidak relevan bahwa Eksekusi Lelang dilaksanakan pada tanggal 27 Februari 2018 dengan menggunakan SKPT tahun 2016, yang mana **Pelawan dan Terlawan** masih terikat perjanjian dan terkait SKPT 2016 tanggal 27 September 2016 telah dimohonkan Pembatalan oleh **Terlawan** sendiri dengan Surat Nomor 912/BMNC/SAMG/X/2016 dan 913/BMNC/SAMG/X/2016 karena Pihak **Pelawan dan Terlawan** telah membuat kesepakatan baru. Maka patut dipertanyakan terkait SKPT No. S-1762/WKN.06/KNL.03/2016 digunakan lagi sebagai dasar Pelaksanaan Lelang Tahun 2018;
- b. Mengetahu adanya gugatan terkait objek sengketa dan atau aset yang akan dilelang akan tetapi melakukan Lelang;
- c. Mengetahui adanya pemblokiran terhadap objek Hak Tanggungan di BPN oleh Pihak Lain atau aset yang akan dilelang;

Sehingga dengan demikian apa yang telah dilakukan oleh **Terlawan, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV** telah melanggar syarat Lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum dimana perbuatan tersebut sangat merugikan **Pelawan**;

21. Bahwa **Terlawan** mengirimkan surat kepada **Pelawan** berdasarkan Surat No. 213/BMNC/SAMG/III/2018, tertanggal 23 Maret 2018 Perihal : Pemberitahuan Kewajiban Terakhir PT. Pancadarma Niagaputra setelah jaminan SHM No. 2123, SHM No. 2862, SHGB No. 1171, SHGB No. 712 dan SHGB No. 713 terjual, yang isinya **Terlawan** telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap aset **Pelawan** yang menjadi agunan Bank pada tanggal

Halaman 12 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27 dan 28 Februari 2018 dengan perantara Kantor Lelang Negara di Jakarta dan Tangerang dengan nilai pembelian sebesar Rp. 16.410.000.000,- (enam belas miliar empat ratus sepuluh juta rupiah) yang mana hasil penjualan tersebut telah dipergunakan untuk mengurangi kewajiban **Pelawan** kepada **Terlawan**; Sehingga akibat penilaian hasil Lelang yang tidak wajar dan telah dilaksanakan oleh **Terlawan**, **Turut Terlawan I** melalui **Turut Terlawan III** dan **Turut Terlawan IV**, sehingga **Terlawan** masih menyisakan hutang kepada **Pelawan** dimana nilai penawaran LELANG yang tidak wajar atau tidak melalui Penilaian dari pihak pihak yang kompetensi atau ditunjuk oleh Undang-Undang ternyata masih belum mencukupi untuk menutup hutang **Pelawan** dimana Nilai aset Hak Tanggungan yang telah melalui proses penilaian para Penilai yang kompeten jauh sebelum terjadinya pelaksanaan Lelang dimana nilai aset jauh lebih tinggi dari hasil Lelang, hal ini terlihat jelas perbuatan **Terlawan**, **Turut Terlawan I** melalui **Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV** telah mempunyai niat yang tidak baik kepada **Pelawan** yaitu ingin menguasai keseluruhan aset **Pelawan**;

22. Bahwa berdasarkan nilai limit dapat tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang, sesuai dengan keterangan pada Risalah Lelang No. 101/24/2018 dan No. 072/29/2018 lembaran ke 6 (enam) pemenang Lelang dan atau pembeli **Turut Terlawan II** "HERLINA HASAN, karyawan swasta,..." Merupakan kuasa dari **Terlawan** atau PT. Bank MNC Internasional, Tbk itu sendiri berdasarkan Surat Kuasa No. SK-009/MNCB/CL/02-18 tanggal 07 Februari 2018 dan Akta Pernyataan No. 11 tanggal 12 Februari 2018, dimana jelas antara **Terlawan** dan **Turut Terlawan II** adalah pihak yang sama atau pihak yang berkepentingann dan tujuan yang sama sehingga lelang yang dilakukan adalah lelang yang telah diatur sedemikian rupa sehingga harga jual yang dibuat tentunya akan sesuai dengan keinginan pihak yang sama Pihak **Terlawan**, **Turut Terlawan I** dan **Turut Terlawan II** yang artinya terjadi Pembocoran kerahasiaan patokan harga karena seyogianya **Turut Terlawan II** sebagai karyawan **Terlawan** sudah mengetahui harga patok yang ditetapkan **Terlawan** dan **Turut Terlawan I** dimana **Turut Terlawan II** mengikuti lelang bertindak berdasarkan Kuasa **Terlawan** dan begitu juga **Turut Terlawan I** bertindak sebagai kuasa lelang dari **Terlawan** atas dasar Surat Kuasa maka pembelian lelang atau **Turut Terlawan II** yang dimenangkan juru lelang **Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV** berdasarkan kecurangan (pembocoran patokan harga) maka **Turut Terlawan II** adalah pembeli lelang yang tidak beritikad baik, yang tidak perlu dilindungi hukum. (halaman 140 Buku Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Karya M. Yahya Harahap SH), dan bocornya patokan harga mengakibatkan penjualan lelang batal dan perbuatan

Halaman 13 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

curang dalam penjualan lelang adalah perbuatan melanggar syarat lelang;

23. Bahwa **Terlawan** telah sengaja melanggar Undang-Undang dengan tidak memberikan informasi secara jelas dan transparan, sebagaimana dalam Peraturan Bank Indonesia No. 16/I/PBI/2014, BAB II tentang Perlindungan Konsumen Jasa Sistem Pembayaran, Pasal 3 dimana prinsip Perlindungan Konsumen meliputi keadilan dan Keandalan, tranparansi, perlindungan data. Bahwa melakukan penurunan plafond atas Fasilitas Pinjaman yang telah dilakukan secara sepihak oleh **Terlawan**, yang sangat berdampak juga untuk pembayaran kewajiban kepada **Terlawan sehingga bertentangan dengan** Peraturan Bank Indonesia No. 16/I/PBI/2014, BAB II Pasal 3.

24. Bahwa pelaksanaan lelang telah melanggar hak Termohon lelang/pemilik barang (**Pelawan**) dan harga yang tidak objektif dan tidak realistis/ terlalu rendah penjualan lelang jauh dibawah harga pasar, sehingga bertentangan dengan kepatuhan serta kewajiban hukum sipenjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatuhan dalam masyarakat;

25. Bahwa perbuatan **Turut Terlawan III** dan **Turut Terlawan IV** yang telah melaksanakan lelang adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan **Pelawan** yaitu terkait harga yang terbentuk dari lelang terlalu rendah/dibawah harga pasaran, dan **Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV** hanya berpatokan pada Penilaian Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik BENEDICTUS DARMAPUSPITA DAN REKAN yang dibuat tanggal 2 Agustus 2016 bukan dengan Penilaian Appraisal terbaru tahun 2018, atau seyogianya harga tersebut sudah melewati 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan Lelang;

26. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 14 ayat (1) menyebutkan : *“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan terhdap Objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan”* , sehingga dengan demikian terhadap tindakan **Turut Terlawan III** dan **Turut Terlawan IV** adalah menyelahi prosedur lelang serta segala Turunannya yang dikeluarkan oleh **Turut Terlawan III** dan **Turut Terlawan IV** terkait lelang terhadap Objek Hak Tanggungan milik **Pelawan** adalah Batal Demi Hukum dan Tidak Mengikat;

27. Bahwa **Pelawan** telah mengajukan kepada **Terlawan** untuk menjual sendiri objek hak tanggungan untuk memperoleh harga tertinggi atau dengan cara lain untuk melakukan take over kepada kreditur lain akan tetapi **Terlawan** tidak

Halaman 14 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kesempatan kepada **Pelawan** selaku Debitur untuk melakukan tahapan tersebut;

28. Bahwa Eksekusi penjualan dibawah tangan obyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Yang berbunyi : *"Akta kesempatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;*

Intisari dasar dari pasal ini adalah adanya kesempatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan dibawah tangan obyek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Pasal 20 ayat 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor tahun 1996 tentang Hak Tanggungan : *"setiap janji untuk melaksanakan Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) batal demi hukum.*

29. Merujuk Pasal 1211 KUHPdata dan Pasal 1212 yang pada intinya mengatakan Lelang dapat dilaksanakan jika ada Penetapan Pengadilan Negeri yang memerintahkan Juru Sita untuk melaksanakan eksekusi lelang;

30. Pasal 224 HIR dan Pasal 256 RBG Penjualan Lelang (executoriale verkoop) harus diminta kepada Pengadilan Negeri;

31. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah : *Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban hak Tanggunagan yang melebihi harga pembelian.*

32. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa " pelaksanaan pelelangan yang tidak dilaksanakan atas penetapan /fiat Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HI/258 Rbg ", sehingga tidak sah, maka pelaksanaan parate eksekusi harus melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri;

Halaman 15 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa Parate eksekusi tidak dibenarkan oleh Mahkamah Agung RI berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3210/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan parate eksekusi yang dilakukan tanpa meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun didasarkan Pasal 1178 ayat (1) KUHPerdara adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan menjadi batal;

34. Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan sendiri oleh Pemenang Lelang (**Terlawan**) aturannya Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (1) huruf 6 Jo Pasal 14 UU Hak Tanggungan hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi harus berdasarkan Pasal 6 Jo Pasal 1 ayat 2 huruf e tetap memerlukan ijin/fiat pengadilan, karena belum ada aturan eksekusi yang mengaturnya jadi masih berdasarkan HIR Pasal 224 HIR sehingga untuk “sementara” sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan, maka eksekusi hak tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR.

Berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grose akta hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas Perintah Ketua Pengadilan Negeri.

Bahwa menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut :

- a) Penjadwalan kembali (Rescheduling) yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk grade period atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak;
- b) Persyaratan kembali (reconditioning) dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian;
- c) Penataan kembali (restructuring) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa rescheduling dan atas reconditioning;

Maka dengan demikian apabila terdapat potensi keberatan atau penolakan atau bahkan gugatan dari debitor maka seharusnya bank mengupayakan alternatif pelasaan lelang dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri bukan

Halaman 16 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat debitor collaps sehingga bertentangan dengan surat edaran tersebut

35. Bahwa Pelawan merasa bingung atas adanya Tegoran/Aanmaning Nomor 50/Eks.RL//2022 Jo. 072/29/2018 dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mana pihak **Terlawan** selama ini tidak pernah melaksanakan upaya hukum melalui Pengadilan baik dari lelang sampai adanya eksekusi paksa yang telah dilaksanakan;

36. Bahwa Terlawan tidak pernah melakukan upaya hukum terhadap **Pelawan** yang mana **Terlawan** digugat karena melakukan perbuatan lelang tanpa melalui prosedur lelang yang benar dan terhadap objek yang dilelang sedang berpekara dengan pihak ketiga dan dalam keadaan diblokir BPN, sehingga proses lelang yang dilakukan cacat hukum maka segala putusan lelang batal demi hukum;

Berdasarkan uraian tersebut diatas Pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar;
2. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan perlawanan Pelawan, sebagai pihak yang beritikad baik dan beralasan;
4. Menolak Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pemohon Lelang Eksekusi (**PT. BANK ICB BUMIPUTERA Tbk** berkedudukan di Jakarta Pusat sekarang telah berubah menjadi **PT. BANK MNC INTERNATIONAL, Tbk**)
5. Membatalkan dan menyatakan penetapan eksekusi Nomor: 50/Eks.RL/2022/PN. Jkt.Brt Jo. 072/29/2018, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atau setidaknya tidaknya batal demi hukum;
6. Menyatakan Pelawan adalah Debitur yang beritikad baik atas tanah yang terletak terletak di
 - 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 712/Jelambar Baru terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat 11460, terdaftar atas nama WIEN LIE SADIKIN, seluas 58 M² (limapuluh delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat	: Jalan Kusuma, Komplek Ruko Taman Duta Mas
Sebelah Utara	: Ruko
Sebelah Timur	: Ruko
Sebelah Selatan	: Ruko ;

Halaman 17 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 713/Jelambar Baru terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No.11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat 11460, terdaftar atas nama WIEN LIE SADIKIN, seluas 58 M² (limapuluh delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : Jalan Kusuma, Komplek Ruko Taman Duta Mas
Sebelah Utara : Ruko
Sebelah Timur : Ruko
Sebelah Selatan : Ruko ;

3) Sertifikat Hak Bangunan Nomor : 1171/Jelambar Baru Komplek Ruko Warga Baru No 6 DC & DD, Rt 014 Rw 011, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan Jakarta Barat 11460 terdaftar atas nama WIEN LI SADIKIN, seluas 120 M² (seratus duapuluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Timur : Jalan Komplek Ruko Warga Jaya
Sebelah Selatan : Ruko
Sebelah Barat : Ruko
Sebelah Utara : Ruko

7. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum terhadap Grose Risalah Lelang Nomor 072/2018 tertanggal 28 Februari 2018 karena tanpa melalui Pengadilan Negeri;

8. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aquo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan hadir Kuasanya bernama : AFRIADY PUTRA, S.H., S.Sos., SUHARDI, S.H. LINDA Y.PUSPA, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Desember 2022, (terlampir), Terlawan hadir Kuasanya bernama : Johan Bastian, S.H.M.H. Rendy Sutanto, S.H.M.Kn., Melisa, S.H. dan Heru Feby Dunanti Sitorus, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Januari 2023, Turut Terlawan I tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai surat panggilan sidang (Relaas-Relaas) tertanggal 09 Januari 2023, 31 Januari 2023 dan 22 Pebruari 2023, Turut Terlawan II hadir Kuasanya bernama : Johan Bastian, S.H.M.H. Rendy Sutanto, S.H.M.Kn., Melisa, S.H. dan Heru Feby Dunanti Sitorus, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Januari 2023, dan Andini Pratama Bakti, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 07 Juni 2023, Turut Terlawan III hadir Kuasanya bernama : Rinto Arizandi Saputro berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Pebruari 2023, Turut Tergugat IV hadir Kuasanya bernama : Rahayu Widiastuti berdasarkan Surat

Halaman 18 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tertanggal 06 Maret 2023, Turut Terlawan V hadir Kuasanya bernama : Rustanto, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Pebruari 2023, Turut Terlawan VI tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai surat panggilan sidang (Relaas-Relaas) tertanggal 09 Januari 2023, 31 Januari 2023 dan 22 Pebruari 2023, Turut Terlawan VII tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai surat panggilan sidang (Relaas-Relaas) tertanggal 09 Januari 2023, 31 Januari 2023 dan 22 Pebruari 2023, Turut Terlawan VIII tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai surat panggilan sidang (Relaas-Relaas) tertanggal 09 Januari 2023, 31 Januari 2023 dan 22 Pebruari 2023,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Sdr.**SRI SUHARINI, S.H.M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi gagal atau tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang Posita dan Petitum tidak ada perubahan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Terlawan, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV dan Turut Terlawan V memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERLAWAN :

DALAM EKSEPSI

A. PELAWAN TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING

1. Bahwa dalam materi perlawanan hal 3 angka 1, Pelawan **mendalilkan sebagai pemilik dari sebidang tanah dan bangunan (3 Ruko)** yang terdaftar atas SHGB 712/ Jelambar Baru, SHGB 713/Jelambar Baru dan SHGB 1171/Jelambar Baru;
2. Bahwa dalil kepemilikan tersebut adalah **suatu kekeliruan dan fakta yang tidak benar** karena nyatanya 3 Ruko (SHGB 712/ Jelambar Baru, SHGB 713/Jelambar Baru dan SHGB 1171/Jelambar Baru) tersebut telah beralih kepemilikannya dan **telah terdaftar atas nama PT. BANK MNC INTERNASIONAL, Tbk** (Terlawan);

Halaman 19 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan adanya dalil yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya maka dengan demikian jelas kedudukan hukum Pelawan yang mengklaim sebagai pemilik adalah **tidak relevan untuk dipertimbangkan karena tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan perlawanan**. Oleh karenanya adalah tepat dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk tidak menerima atau menolak Perlawanan *a quo*;

B. DALIL PELAWAN TENTANG PELELANGAN ADALAH SUDAH DALUARSA DAN TIDAK RELEVAN SECARA HUKUM

4. Bahwa Pelawan pada Petitumnya Point 4 dan 5 yang menyatakan:

"4. Menolak permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi (PT. Bank ICB Bumiputera Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat sekarang telah dirubah menjadi PT. BANK MNC INTERNATIONAL, Tbk

5. Membatalkan dan menyatakan penetapan eksekusi nomor; 50/Eks/RL/2022/PN. Jkt.Brt Jo 072/29/2018, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atau setidaknya tidak batal demi hukum"

5. Bahwa nyatanya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan **terhadap aset-aset yang dimohonkan pengosongan telah selesai dilaksanakan** melalui KPKNL Jakarta V sebagaimana berdasarkan Risalah Lelang Nomor : RI/072/29/2018 tanggal 28 Februari 2018;

6. Bahwa sebelumnya Pelawan selaku pribadi dan juga selaku Direktur PT. PANCADARMA NIAGAPUTRA (**Debitor dari Terlawan**) telah beberapa kali mengajukan beberapa gugatan atas pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan, yang mana **seluruh gugatan tersebut telah ditolak** oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Dengan demikian dapat dipahami bahwa proses pelelangan hak tanggungan yang dilakukan **adalah sah secara hukum**.

Adapun putusan-putusan tersebut adalah sebagai berikut :

- Putusan No. 466/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt., tertanggal 14 Juli 2020;
- Putusan No. 565/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt., tertanggal 10 Agustus 2021;
- Putusan No. 94/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst., tertanggal 18 Agustus 2021;
- Putusan No. 712/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst., tertanggal 8 Agustus 2022;

7. Bahwa berdasarkan berbagai putusan tersebut diatas, oleh karenanya **keberatan** Pelawan tentang keabsahan pelelangan hak tanggungan adalah **sudah daluarsa dan tidak relevan secara hukum**;

8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta demikian oleh karenanya menunjukkan bahwa perlawanan Pelawan adalah sudah daluarsa. Dengan demikian adalah

Halaman 20 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tepat dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk tidak dapat diterima atau menolak perlawanan Pelawan;

DALAM POKOK PERKARA

C. LELANG HAK TANGGUNGAN ATAS SHGB 712/ JELAMBAR BARU, SHGB 713/JELAMBAR BARU DAN SHGB 1171/JELAMBAR BARU SAH SECARA HUKUM

9. Bahwa Terlawan sebelumnya telah memberikan fasilitas kredit kepada Pelawan sebagaimana Akta Perjanjian Kredit dengan No. 370 dan 371 tertanggal 30 Oktober 2013 di hadapan Notaris Herry Sosiawan, SH. (Turut Terlawan VII);

10. Bahwa untuk menjamin utang Pelawan tersebut, Pelawan telah memberikan aset-asetnya untuk diletakkan jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia, yaitu sebagai berikut :

- 1) SHM No 2862/ Salembaran Jaya; Dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.24435/2013 an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk;
- 2) SHM No. 2123/Salembaran; Dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.24435/2013 an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk;
- 3) SHGB 712/ Jelambar Baru; dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 14443/2013 an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk;
- 4) SHGB 713/ Jelambar Baru; dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 14443/2013 an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk;
- 5) SHGB 1171/ Jelambar Baru dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 14444/2013 an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk;

11. Bahwa faktanya Pelawan telah melakukan **Wanprestasi karena tidak sanggup melunasi utangnya tersebut walaupun telah berkali-kali diberikan kesempatan perpanjangan jangka waktu pembayaran utang**, ternyata Pelawan tetap tidak dapat memenuhi pelunasan utangnya. Hal ini nyata menunjukkan Pelawan tidak serius dalam melunasi utangnya kepada Terlawan;

12. Selanjutnya atas wanprestasi tersebut, Terlawan kemudian **mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** terhadap aset-aset Pelawan termaksud namun tidak terbatas aset hak tanggungan terhadap **objek jaminan SHGB No. 1171, SHGB No. 712 dan SHGB No. 713** pada tanggal 28 Februari 2018 melalui KPKNL Jakarta V sesuai dengan Risalah Lelang No. 072/29/2018;

13. Adapun yang menjadi dasar hukum untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan adalah :

Halaman 21 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



- **Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996** tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”) dan
- **PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27/PMK.06/2016** TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG (“PMK Lelang”);

14. Bahwa dalam UUHT ketentuan yang mengatur tegas tentang pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 14 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT yang lebih jelasnya kami kutip sebagai berikut:

Pasal 6 UUHT

*“Apabila **debitor cidera janji**, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UUHT:

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat **irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”**.
3. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pasal 20 ayat 1 UUHT:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. **Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum** menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak men
- c. *dahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas, mengenai sertifikat hak tanggungan mempunyai **irah-irah yang memiliki kekuatan eksekutorial** yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian dalam hal Pelawan cidera janji, maka pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan melalui proses lelang;

16. Bahwa dijelaskan juga dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 6 huruf (e), bahwa lelang hak tanggungan adalah merupakan kategori lelang eksekusi yang juga sama dengan lelang eksekusi pengadilan. untuk lebih jelasnya kami kutip pasal 6 huruf e PMK Lelang sebagai berikut:

Lelang Eksekusi terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi PUPN;
- b. Lelang Eksekusi pengadilan;
- c. Lelang Eksekusi pajak;
- d. lelang Eksekusi harta pailit;
- e. **Lelang Eksekusi Pasal 6 (UUHT);**
- f. dst.....

17. Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 14 jo Pasal 20 UUHT dan juga pasal 6 huruf (e) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, apabila Pelawan wanprestasi/cidera janji, maka Terlawan berhak melakukan penjualan lelang hak tanggungan itu merupakan hal yang dibenarkan menurut hukum untuk menyelesaikan pelunasan utang debitur.

Dengan demikian lelang eksekusi hak tanggungan tidak bertentangan atau mereduksi kewenangan Pengadilan Negeri dalam hal eksekusi;

D. PERMOHONAN EKSEKUSI RIIL PENGOSONGAN OBJEK LELANG BERDASARKAN HUKUM

18. Bahwa faktanya, telah dilaksanakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap aset-aset dalam perkara *a quo* telah dilaksanakan melalui KPKNL Jakarta V sebagaimana berdasarkan Risalah Lelang Nomor : RI/072/29/2018 tanggal 28 Februari 2018;

19. Bahwa Terlawan melalui Turut Terlawan II ditetapkan sebagai pemenang lelang terhadap aset-aset Hak Tanggungan termaksud namun tidak terbatas terhadap aset:

- a. SHGB 712/Jelambar Baru; dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 14443/2013 an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk;
- b. SHGB 713/Jelambar Baru; dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 14443/2013 an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk;

Halaman 23 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. SHGB 1171/Jelambar Baru dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 14444/2013 an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk;

20. Bahwa Terlawan telah melakukan balik nama yang dengan demikian secara administrasi pendaftaran Terlawan merupakan pemilik sah terhadap asset-aset tersebut;

21. Bahwa sekalipun proses peralihan dan kepemilikan secara hukum telah terdaftar atas nama Terlawan, namun Terlawan belum dapat menguasai lahan karena secara fisik dan faktual masih dikuasai oleh **Pelawan tanpa alasan dan dasar hukum yang sah**;

22. Bahwa Terlawan telah beberapa kali meminta Pelawan untuk **menyerahkan secara sukarela** namun hingga saat ini tidak kunjung diserahkan. Oleh karena itu secara hukum adalah **patut dan berdasarkan hukum bagi Terlawan untuk mengajukan Permohonan eksekusi riil pengosongan objek lelang** kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan permohonan Nomor :156/DHP/V/2022 tertanggal 25 Mei 2022;

23. Bahwa atas permohonan Terlawan tersebut, **Pengadilan Negeri Jakarta Barat senyatanya telah memeriksa dan menguji materi permohonan** tersebut sehingga kemudian telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor; 50/Eks/RL/2022/PN. Jkt.Brt Jo 072/29/2018;

24. Bahwa seluruh proses yang dilakukan Terlawan mulai dari lelang, balik nama hingga permohonan pengosongan permohonan eksekusi yang dilakukan Terlawan adalah

Tindakan yang berdasarkan hukum oleh karenanya patut untuk dilindungi dan dikabulkan secara hukum;

25. Dengan demikian perlawanan yang diajukan Pelawan, jelas sangat mencederai rasa keadilan dan tidak menghargai proses hukum yang ada, terlebih lagi seluruh dalil yang diajukan Pelawan merupakan pengulangan yang nyatanya telah berkali-kali ditolak atau tidak diterima berdasarkan berbagai Putusan Pengadilan;

26. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, adalah patut dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh materi Perlawanan *a quo*;

E. PELAWAN BERITIKAD BURUK

27. Bahwasannya sebagaimana telah diketahui, dikeluarkan Penetapan Aanmaning Nomor : 50/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Brt. Jo. No. 072/29/2018 tertanggal 7 September 2022 yang mana ditetapkan agar supaya dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak diberikan Tegoran/Aanmaning kepada Pelawan untuk

Halaman 24 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengosongkan objek eksekusi sebagaimana Risalah Lelang Nomor RL-072/29/2018 tertanggal 28 Februari 2018;

28. Bahwa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk pelaksanaan Tegoran/Aanmaning **Pelawan tidak memenuhi panggilan hanya melalui Kuasa Termohon** mengirimkan surat permohonan perlindungan hukum yang mana diutarakan dalam Berita Acara Tegoran/Aanmaning Nomor : 50/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Brt. Jo. No. 072/29/2018 tanggal 15 September 2022 dan telah dipanggil Kembali untuk pelaksanaan Tegoran/Aanmaning sesuai dalam Berita Acara Tegoran/Aanmaning Nomor 50/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Brt. Jo. No. 072/29/2018 tanggal 22 September 2022;

29. Bahwa Pelawan telah diberikan Tegoran/Aanmaning dan dinyatakan selesai tetapi Pelawan tidak menunjukkan itikad baiknya untuk mengosongkan lahan atas ketiga objek eksekusi tersebut, maka terhadap hal tersebut kemudian Terlawan membuat surat nomor : 222/DHP/IX/2022 tanggal 7 Oktober 2022 perihal memohon pelaksanaan eksekusi pengosongan atas objek barang yang telah dibeli melalui lelang, yang mana sebelum eksekusi dilakukan konstatering oleh jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan Penetapan Konstatering Nomor : 50/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Brt. Jo. No. 072/29/2018 tanggal 13 Oktober 2022 dan Berita Acara Konstatering / Pencocokan Nomor : 50 / Eks.RL / 2022/PN.Jkt.Brt. Jo. No. 072/29/2018 tanggal 20 Oktober 2022;

30. Bahwa terhadap hal tersebut diatas dikeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor 50/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Brt. Jo. No. 072/29/2018 tanggal 17 Februari 2023;

31. Bahwa dari seluruh proses tersebut diatas, nyatanya Pelawan sudah diberikan dan memiliki waktu yang cukup untuk memenuhi dan mengikuti proses hukum yang ada, namun **bukannya tunduk dan patuh malahan justru Pelawan mengajukan perlawanan a quo yang secara hukum jelas tidak berdasar** dan terlihat ingin menunjukkan kesan **mengabaikan dan menantang proses hukum** yang berlaku, dengan demikian jelas dapat terlihat itikad buruk Pelawan yang mengakibatkan proses hukum pengosongan ini menjadi tertunda ataupun berlarut-larut;

32. Bahwa dengan adanya hal-hal tersebut diatas, dengan demikian terlihat bahwa Pelawan beritikad buruk, maka sudah sepatutnya **Perlawanan Pelawan ditolak seluruhnya.**

Berdasarkan uraian-uraian yang Terlawan sampaikan sebelumnya, maka dengan ini Terlawan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memutuskan :

Halaman 25 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

JAWABAN TERLAWAN II :

DALAM EKSEPSI

A. PELAWAN TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING

1. Bahwa dalam materi perlawanan hal 3 angka 1, Pelawan **mendalilkan sebagai pemilik dari sebidang tanah dan bangunan** (3 Ruko) yang terdaftar atas SHGB 712/ Jelambar Baru, SHGB 713/Jelambar Baru dan SHGB 1171/Jelambar Baru;
2. Bahwa dalil kepemilikan tersebut adalah **suatu kekeliruan dan fakta yang tidak benar** karena nyatanya 3 Ruko (SHGB 712/ Jelambar Baru, SHGB 713/Jelambar Baru dan SHGB 1171/Jelambar Baru) tersebut telah beralih kepemilikannya dan **telah terdaftar atas nama PT. BANK MNC INTERNASIONAL, Tbk** (Terlawan);
3. Bahwa dengan adanya dalil yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya maka dengan demikian jelas kedudukan hukum Pelawan yang mengklaim sebagai pemilik adalah **tidak relevan untuk dipertimbangkan karena tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan perlawanan**. Oleh karenanya adalah tepat dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk tidak menerima atau menolak Perlawanan *a quo*;

B. DALIL PELAWAN TENTANG PELELANGAN ADALAH SUDAH DALUARSA DAN TIDAK RELEVAN SECARA HUKUM

4. Bahwa Pelawan pada Petitumnya Point 4 dan 5 yang menyatakan:
"4. **Menolak permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi** (PT. Bank ICB Bumiputera Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat sekarang telah dirubah menjadi PT. BANK MNC INTERNATIONAL, Tbk

Halaman 26 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



5. *Membatalkan dan menyatakan penetapan eksekusi nomor; 50/Eks/RL/2022/PN. Jkt.Brt Jo 072/29/2018, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atau setidaknya tidak batal demi hukum*

5. Bahwa nyatanya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan **terhadap aset-aset yang dimohonkan pengosongan telah selesai dilaksanakan** melalui KPKNL Jakarta V sebagaimana berdasarkan Risalah Lelang Nomor : RI/072/29/2018 tanggal 28 Februari 2018;

14. Bahwa sebelumnya Pelawan selaku pribadi dan juga selaku Direktur PT. PANCADARMA NIAGAPUTRA (**Debitor dari Terlawan**) telah beberapa kali mengajukan beberapa gugatan atas pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan, yang mana **seluruh gugatan tersebut telah ditolak** oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Dengan demikian dapat dipahami bahwa proses pelelangan hak tanggungan yang dilakukan **adalah sah secara hukum**.

Adapun putusan-putusan tersebut adalah sebagai berikut :

- Putusan No. 466/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt., tertanggal 14 Juli 2020;
- Putusan No. 565/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt., tertanggal 10 Agustus 2021;
- Putusan No. 94/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst., tertanggal 18 Agustus 2021;
- Putusan No. 712/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst., tertanggal 8 Agustus 2022;

15. Bahwa berdasarkan berbagai putusan tersebut diatas, oleh karenanya **keberatan** Pelawan tentang keabsahan pelelangan hak tanggungan adalah **sudah daluarsa dan tidak relevan secara hukum**;

16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta demikian oleh karenanya menunjukkan bahwa perlawanan Pelawan adalah sudah daluarsa. Dengan demikian adalah tepat dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk tidak dapat diterima atau menolak perlawanan Pelawan;

DALAM POKOK PERKARA

jj) LELANG HAK TANGGUNGAN ATAS SHGB 712/ JELAMBAR BARU, SHGB 713/JELAMBAR BARU DAN SHGB 1171/JELAMBAR BARU SAH SECARA HUKUM

17. Bahwa Terlawan sebelumnya telah memberikan fasilitas kredit kepada Pelawan sebagaimana Akta Perjanjian Kredit dengan No. 370 dan 371 tertanggal 30 Oktober 2013 di hadapan Notaris Herry Sosiawan, SH. (Turut Terlawan VII);

18. Bahwa untuk menjamin utang Pelawan tersebut, Pelawan telah memberikan aset-asetnya untuk diletakkan jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia, yaitu sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No 2862/ Salemban Jaya; Dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.24435/2013 an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk;
- SHM No. 2123/Salemban; Dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.24435/2013 an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk;
- SHGB 712/ Jelambar Baru; dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 14443/2013 an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk;
- SHGB 713/ Jelambar Baru; dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 14443/2013 an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk;
- SHGB 1171/ Jelambar Baru dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 14444/2013 an. PT. Bank MNC Internasional, Tbk;

19. Bahwa faktanya Pelawan telah melakukan **Wanprestasi karena tidak sanggup melunasi utangnya tersebut walaupun telah berkali-kali diberikan kesempatan perpanjangan jangka waktu pembayaran utang**, ternyata Pelawan tetap tidak dapat memenuhi pelunasan utangnya. Hal ini nyata menunjukkan Pelawan tidak serius dalam melunasi utangnya kepada Terlawan;

20. Selanjutnya atas wanprestasi tersebut, Terlawan kemudian **mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** terhadap aset-aset Pelawan termaksud namun tidak terbatas aset hak tanggungan terhadap **objek jaminan SHGB No. 1171, SHGB No. 712 dan SHGB No. 713** pada tanggal 28 Februari 2018 melalui KPKNL Jakarta V sesuai dengan Risalah Lelang No. 072/29/2018;

21. Adapun yang menjadi dasar hukum untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan adalah :

- **Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996** tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“**UUHT**”) dan
- **PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27/PMK.06/2016** TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG (“**PMK Lelang**”);

15. Bahwa dalam UUHT ketentuan yang mengatur tegas tentang pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 14 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT yang lebih jelasnya kami kutip sebagai berikut:

Pasal 6 UUHT

*“Apabila **debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan** atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UUHT:

Halaman 28 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat **irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA"**.
3. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pasal 20 ayat 1 UUHT:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- d. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - e. **Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum** menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak men
 - f. **dahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya;**
17. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas, mengenai sertifikat hak tanggungan mempunyai **irah-irah yang memiliki kekuatan eksekutorial** yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian dalam hal Pelawan cidera janji, maka pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan melalui proses lelang;
18. Bahwa dijelaskan juga dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 6 huruf (e), bahwa lelang hak tanggungan adalah merupakan kategori lelang eksekusi yang juga sama dengan lelang eksekusi pengadilan. untuk lebih jelasnya kami kutip pasal 6 huruf e PMK Lelang sebagai berikut:

Lelang Eksekusi terdiri dari:

1. Lelang Eksekusi PUPN;
2. Lelang Eksekusi pengadilan;
3. Lelang Eksekusi pajak;
4. lelang Eksekusi harta pailit;
5. **Lelang Eksekusi Pasal 6 (UUHT);**

Halaman 29 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



6. dst.....

27. Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 14 jo Pasal 20 UUHT dan juga pasal 6 huruf (e) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, apabila Pelawan wanprestasi/cidera janji, maka Terlawan berhak melakukan penjualan lelang hak tanggungan itu merupakan hal yang dibenarkan menurut hukum untuk menyelesaikan pelunasan utang debitur.

Dengan demikian lelang eksekusi hak tanggungan tidak bertentangan atau mereduksi kewenangan Pengadilan Negeri dalam hal eksekusi;

kk) PEMBELI LELANG ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK KARENA MENGIKUTI KETENTUAN HUKUM DENGAN DEMIKIAN HARUS DILINDUNGI SECARA HUKUM;

18. Bahwa seluruh asset jaminan Pelawan dibeli sendiri oleh Terlawan melalui kuasanya Turut Terlawan II dengan mekanisme lelang;

19. Bahwa dalam melakukan pembelian lelang jaminan, **Terlawan melalui kuasanya Turut Terlawan II memiliki dasar hukum yang jelas** untuk bertindak sebagai pembeli. Adapun ketentuan yang mendasari tindakan tersebut adalah:

a. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagaimana Pasal 12 A ("UU Perbankan") dan;

b. PMK Lelang sebagaimana Pasal 78.

20. Untuk lebih jelasnya ketentuan hukum tersebut dapat kami kutip sebagai berikut:

PASAL 12 UU PERBANKAN:

Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.

PASAL 78 PMK LELANG:

Ayat (1)

Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Halaman 30 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli.

21. Bahwa ditegaskan pula dalam penjelasan Pasal 12 A UU Perbankan, maksud pembelian jaminan/agunan oleh bank *in casu* Terlawan adalah **bukan untuk dimiliki melainkan untuk membantu mempercepat penyelesaian kewajiban utang nasabah/debitor karena agunan tersebut nantinya harus secepatnya dijual kembali agar hasil segera dimanfaatkan kembali** oleh Bank. Untuk lebih jelasnya kami kutip Penjelasan Pasal 12 A ayat 1 UU Perbankan:

*Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan **dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah Debiturnya.** Dalam hal bank sebagai pembeli agunan Nasabah Debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya. Bank dimungkinkan membeli agunan di luar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah Debiturnya. Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank.*

22. Bahwa oleh karena **prosedur pembelian adalah melalui mekanisme lelang** yang ditetapkan oleh aturan yang berlaku dan **status hukum TERLAWAN sebagai pembeli juga diperbolehkan** oleh aturan yang berlaku maka dengan demikian pembeli lelang adalah pembeli yang tunduk pada hukum yang berlaku oleh karenanya harus dilindungi secara hukum;

23. Sebagai pertimbangan bagi Majelis Hakim kami sampaikan beberapa Yurisprudensi yang mendukung argumen kami sebagai berikut:

1. Putusan MARI tanggal 28 Agustus 1976 Nomor: 821/K/Sip/1974: **Pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi undang-undang;**
2. Putusan MA Nomor: 323/K/Sip/1968: **suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum;**

24. Bahwa mengenai **blokir dan adanya gugatan yang didalilkan oleh Pelawan**, pada kenyataannya kedua hal tersebut diajukan sendiri oleh Pelawan yang dapat diketahui beritikad buruk untuk menghalangi lelang. Namun demikian hal tersebut **telah diatur dalam Pasal 14 ayat 1 PMK Lelang yang**

Halaman 31 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



menyatakan bahwa hanya gugatan dari pihak lain selain Debitor yang membuat lelang tidak dapat dilaksanakan. Untuk lebih jelasnya kami kutip Pasal 14 ayat (1) PMK Lelang :

Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.

25. Bahwa dari penjelasan sebagaimana tersebut diatas, dengan demikian adalah jelas bahwa pembelian melalui lelang adalah didasarkan pada ketentuan hukum yang oleh karenanya wajib diberikan perlindungan hukum kepada pembeli *in casu* Terlawan dan kuasanya Turut Terlawan II;

F. PELAWAN BERITIKAD BURUK

33. Bahwasannya sebagaimana telah diketahui, dikeluarkan Penetapan Aanmaning Nomor : 50/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Brt. Jo. No. 072/29/2018 tertanggal 7 September 2022 yang mana ditetapkan agar supaya dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak diberikan Tegoran/Aanmaning kepada Pelawan untuk mengosongkan objek eksekusi sebagaimana Risalah Lelang Nomor RL-072/29/2018 tertanggal 28 Februari 2018;

34. Bahwa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk pelaksanaan Tegoran/Aanmaning **Pelawan tidak memenuhi panggilan hanya melalui Kuasa Termohon** mengirimkan surat permohonan perlindungan hukum yang mana diutarakan dalam Berita Acara Tegoran/Aanmaning Nomor : 50/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Brt. Jo. No. 072/29/2018 tanggal 15 September 2022 dan telah dipanggil Kembali untuk pelaksanaan Tegoran/Aanmaning sesuai dalam Berita Acara Tegoran/Aanmaning Nomor 50/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Brt. Jo. No. 072/29/2018 tanggal 22 September 2022;

35. Bahwa Pelawan telah diberikan Tegoran/Aanmaning dan dinyatakan selesai tetapi Pelawan tidak menunjukkan itikad baiknya untuk mengosongkan lahan atas ketiga objek eksekusi tersebut, maka terhadap hal tersebut kemudian Terlawan membuat surat nomor : 222/DHP/IX/2022 tanggal 7 Oktober 2022 perihal memohon pelaksanaan eksekusi pengosongan atas objek barang yang telah dibeli melalui lelang, yang mana sebelum eksekusi dilakukan konstatering oleh jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan Penetapan Konstatering Nomor : 50/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Brt. Jo. No. 072/29/2018 tanggal 13 Oktober 2022 dan Berita Acara Konstatering/Pencocokan Nomor : 50/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Brt. Jo. No. 072 / 29/2018 tanggal 20 Oktober 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Bahwa terhadap hal tersebut diatas dikeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor 50/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Brt. Jo. No. 072/29/2018 tanggal 17 Februari 2023;

37. Bahwa dari seluruh proses tersebut diatas, nyatanya Pelawan sudah diberikan dan memiliki waktu yang cukup untuk memenuhi dan mengikuti proses hukum yang ada, namun **bukannya tunduk dan patuh malahan justru Pelawan mengajukan perlawanan a quo yang secara hukum jelas tidak berdasar** dan terlihat ingin menunjukkan kesan **mengabaikan dan menantang proses hukum** yang berlaku, dengan demikian jelas dapat terlihat **itikad buruk Pelawan yang mengakibatkan proses hukum pengosongan ini menjadi tertunda ataupun berlarut-larut**;

38. Bahwa dengan adanya hal-hal tersebut diatas, dengan demikian terlihat bahwa Pelawan beritikad buruk, maka sudah sepatutnya **Perlawanan Pelawan ditolak seluruhnya**.

Berdasarkan uraian-uraian yang Turut Terlawan II sampaikan sebelumnya, maka dengan ini Turut Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Turut Terlawan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

JAWABAN TURUT TERLAWAN III :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Terlawan III menolak seluruh dalil gugatan dari Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.

2. **Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

a. Bahwa dalil dalam gugatan Pelawan mempermasalahkan mengenai pelelangan terhadap:

- i. Sebidang tanah berikut bangunan diatasnya sesuai **SHGB Nomor 1171/Jelambar Baru** atas nama Wien Lie Sadikin seluas 120 m²,

Halaman 33 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Komplek Ruko Warga Jaya Indah No.6 DC&DD, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta; dan

- ii. Dua bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai **SHGB Nomor 712/Jelambar Baru** atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta serta **SHGB Nomor 713/Jelambar Baru** atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta (selanjutnya ketiga bidang tanah tersebut disebut sebagai **"Objek Perkara"**).

b. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai **"PMK Lelang"**), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT. Bank MNC Internasional, Tbk. *in casu* Terlawan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :

1) *"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"*

2) *"Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)"*

c. Bahwa selain itu, Terlawan dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Terlawan III telah membuat surat pernyataan, yaitu Surat Pernyataan No. 039/BMNC/SAMG/II/2018 tanggal 17 Januari 2018 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terlawan bertanggung jawab dan membebaskan Turut Terlawan III terhadap segala gugatan pidana maupun perdata atau kedua-duanya yang diajukan pihak manapun sebagai akibat dari pelelangan ini.

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditor *in casu* Terlawan, sehingga sudah sepatutnya apabila

Halaman 34 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim mengeluarkan Turut Terlawan III sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa terkait pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor RL-072/29/2018 tanggal 28 Februari 2018, dapat Turut Terlawan III sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang terhadap obyek perkara, sebagai berikut:

a. Bahwa sebelum Turut Terlawan III membantah dalil-dalil yang disampaikan oleh Pelawan dalam surat Perlawanannya, perkenankanlah Turut Terlawan III menyampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan III didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jls. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).

b. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 UUHT: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", maka selanjutnya Terlawan mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT melalui perantaraan Turut Terlawan III.

c. Bahwa kemudian hal tersebut sejalan sebagaimana diakui oleh Pelawan pada Posita Perlawanannya angka 8 s.d. 9 halaman 6 yang pada intinya menyatakan usaha dari Pelawan menjadi macet dan berakibat pembayaran cicilan Pelawan menjadi tersendat (Wanprestasi).

d. Bahwa pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Iwan Ismanto selaku *Group Head Coporate & Commercial* PT. Bank MNC Internasional, Tbk., sesuai Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang

Halaman 35 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 036/BMNC/SAMG/II/2018 tanggal 17 Januari 2018.

e. Bahwa permohonan tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) dan sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 370 tanggal 30 Oktober 2013 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 371 tanggal 30 Oktober 2013, keduanya dibuat dihadapan Herry Sosiawan, S.H., Notaris di Tangerang, *jo.* Perubahan Ke-1 Nomor 173/MNCB-PN/PRK/Add/XII/2014 atas Akta Perjanjian Kredit Nomor 370 tanggal 30 Oktober 2013 dan Perubahan Ke-1 Nomor 174/MNCB-PN/PRK/Add/XII/2014 atas Akta Perjanjian Kredit Nomor 371 tanggal 30 Oktober 2013 keduanya dibuat tanggal 29 Desember 2014, Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 14443/2013 tanggal 16 Desember 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 445/2013 tanggal 13 November 2013 dan Nomor 14444/2013 tanggal 16 Desember 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 444/2013 tanggal 13 November 2013.

f. Terhadap surat permohonan tersebut, Turut Terlawan III telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan dan telah memberitahukan kepada pihak penjual *in casu* Terlawan melalui surat Nomor S-385/WKN.07/KNL.05/2018 tanggal 25 Januari 2018 hal Penetapan Jadwal Lelang.

g. Bahwa barang yang akan dilakukan pelelangan berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya SHGB Nomor 1171/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 120 m², terletak di Komplek Ruko Warga Jaya Indah No.6 DC&DD, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta; dan dua bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 712/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta serta SHGB Nomor 713/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta

h. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Debitor *in casu* Pelawan oleh Terlawan melalui surat No. 080/BMNC/SAMG/II/2018,

Halaman 36 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



081/BMNC/SAMG/II/2018, dan 082/BMNC/SAMG/II/2018 tertanggal 29 Januari 2018 Perihal Surat Pemberitahuan Lelang, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap objek perkara akan dilakukan pelelangan.

i. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, pihak Kreditor *in casu* Terlawan telah memberikan surat peringatan kepada Debitor *in casu* Pelawan sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat Penyelesaian Kewajiban No. 478/SAMG-PDPN/X/17 tanggal 06 Oktober 2017, Surat Peringatan II No. 508/SAMG-PDPN/X/I17 tanggal 05 Desember 2017 dan Surat Peringatan III (terakhir) dan Pemberitahuan Peristiwa Cidera Janji No. 547/SAMG-PDPN/XII/17 tanggal 18 Desember 2017.

j. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual *in casu* Terlawan telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran tanggal 30 Januari 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Terbit pada tanggal 14 Februari 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan.

k. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, pihak Turut Terlawan III melalui surat nomor S-387/WKN.07/KNL.05/2018 tanggal 25 Januari 2018 Hal Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) telah mengajukan permohonan penerbitan SKPT kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat guna melengkapi kewajiban dalam pelaksanaan lelang. Menanggapi surat Turut Terlawan III tersebut, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat telah menerbitkan SKPT Nomor 122/SKPT-8-31.73-300/2018; 123/SKPT-8-31.73-300/2018; 124/SKPT-8-31.73-300/2018, ketiganya tertanggal 02 Februari 2019; .

l. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Terlawan telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Turut Terlawan III tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang mengatur :

"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Turut Terlawan III menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan dalam positanya angka 27 s.d. 34 halaman 13 s.d. 15 yang pada intinya menyatakan bahwa Pelawan merasa harus diberikan kesempatan untuk melakukan penjualan dibawah tangan sesuai pasasl 20 (2) dan (3) UUHT dan pelaksanaan eksekusi harus berdasarkan pasal 6 jo pasal 1 ayat 2 huruf tetap memerlukan ijin/fiat pengadilan, karena belum ada aturan eksekui yang mengaturnya jadi masih berdasarkan HIR pasal 224 HIR sehingga untuk “sementara” sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur eksekusi hak tanggungan, maka hak tanggungan didasarkan pada ketentuan pasal 224 HIR, perlu Turut Terlawan III tegaskan sebagai berikut:

3.1 Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, perlu Turut Terlawan III tegaskan bahwa tata cara pelaksanaan penjualan (eksekusi) Objek Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).

3.2 Bahwa selanjutnya, dapat Turut Terlawan III tegaskan bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, disebutkan:

1) *Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.*

2) *Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.*

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Peraturan Menteri diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, peraturan

Halaman 38 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku dan digunakan untuk eksekusi Hak Tanggungan adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur mengenai tata cara pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT dimana lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak harus melalui fiat pengadilan.

3.3 Bahwa di dalam Pasal 1 angka 5 PMK Lelang telah dijelaskan mengenai pengertian Lelang Eksekusi yaitu:

"Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan".

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 3 PMK Lelang, disebutkan bahwa Lelang Eksekusi terdiri dari :

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
 - b. Lelang Eksekusi pengadilan;
 - c. Lelang Eksekusi pajak;
 - d. Lelang Eksekusi harta pailit;
 - e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ;
 - f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) ;
- dst.....

3.4 Bahwa legalitas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT sebagaimana telah diatur dalam PMK Lelang juga diakui oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014, yaitu pada bagian Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata, yang diantaranya mengatur mengenai pengosongan eksekusi objek Hak Tanggungan terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, yang menyebutkan bahwa apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.

Rumusan ini merupakan revisi terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 s.d 16 Maret 2011 pada angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang.

Halaman 39 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



3.5 Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Lelang serta SEMA No. 4 Tahun 2014 tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT adalah lelang Eksekusi yang berdiri sendiri dan keberadaannya diakui oleh peraturan perundangan yang berlaku serta tidak perlu dipertentangkan dengan Lelang Eksekusi Pengadilan.**

3.6 Bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), terdapat beberapa kelebihan pengikatan jaminan melalui lembaga hak tanggungan, yaitu sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan UUHT yang diantaranya adalah berciri mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahan dan kepastian dalam hal eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan diantaranya terdapat pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT dimana kreditur diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri yang dikenal sebagai *parate executie*.

3.7 Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan bukan berdasar kepada titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sehingga pelaksanaan eksekusinya harus melalui permohonan eksekusi sertifikat hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri, melainkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi tersebut berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul atau janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut APHT Nomor: 445/2013 tanggal 13 Novemeber 2013 dan APHT Nomor : 444/2013 tanggal 13 Novemeber 2013, yang berbunyi:

"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

Halaman 40 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas ; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

3.8 Bahwa dicantumkanjanji-janji sebagaimana tersebut diatas dalam APHT Nomor: 445/2013 tanggal 13 Novemeber 2013 dan APHT Nomor : 444/2013 tanggal 13 Novemeber 2013 memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Dengan demikian, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak Kreditor maupun Debitor sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan -alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

3.9 Bahwa karena pencantuman janji-janji dalam APHT Nomor: 445/2013 tanggal 13 Novemeber 2013 dan APHT Nomor : 444/2013 tanggal 13 Novemeber 2013 telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam KUH Perdata serta memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam UUHT, maka para pihak dalam perjanjian itu **wajib tunduk serta patuh terhadap isi perjanjian serta akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut.**

3.10 Bahwa selain itu, pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh

Halaman 41 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



undang-undang (*ex lege*) yang hanya diberikan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama yang dalam perkara *a quo* adalah pihak Terlawan.

3.11 Bahwa apabila diuraikan lebih lanjut, unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut:

1. Apabila Debitor cidera janji;
2. Kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
3. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
4. Syarat penjualan harus melalui pelelangan umum;
5. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;

3.12 Secara substansial, unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitor wanprestasi, yaitu **peralihan hak dan pelaksanaan hak** bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.

3.13 Bahwa konsep *parate executie* tersebut juga dipertegas oleh Pasal 20 UUHT yang mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, **yang dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara**, yaitu:

1. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) :

Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.

2. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (b) :

Eksekusi atas dasar Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dalam hal ini, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

3. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) :

Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan Pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

3.14 Bahwa dengan demikian, pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang dilakukan Terlawan selaku Kreditor, yaitu melalui lelang

Halaman 42 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



eksekusi Pasal 6 UUHT dengan perantaraan Turut Terlawan III **merupakan pilihan hukum yang sah** yang dapat ditempuh oleh pihak Terlawan selaku Kreditor untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul yang terdapat dalam APHT Nomor: 163/2019 tanggal 22 Maret 2019.

3.15 Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, dalil Pembantah yang menyatakan bahwa Lelang atas Objek Hak Tanggungan harus dilaksanakan atas Perintah dan dibawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri setempat sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 224 HIR dan sampai dengan saat ini Undang- Undang No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan belum memiliki peraturan pelaksanaan berupa Peraturan Pemerintah jelas-jelas keliru dan tidak beralasan hukum sama sekali.

4. Bahwa selain itu, Turut Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan sebagaimana disebut dalam angka 18 halaman 9 s.d. 10, angka 24 s.d. 25 halaman 13, Poin 39 halaman 15 s.d.16, 44 halaman 16 s.d.17, poin 56 halaman 22 s.d. 23 surat perlawanannya yang pada intinya Pelawan menyampaikan hasil lelang yang dilakukan harga limit yang tidak wajar dan bukan terbaru dimana penilaian harga limit tahun 2016 sedangkan lelang dilaksanakan pada tahun 2018. Bahwa perlu Turut Terlawan III jelaskan karena penentuan nilai limit yang dilakukan dalam proses lelang sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang No. RL-072/29/2018 telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

a. Bahwa untuk menanggapi dalil Pelawan tersebut maka perlu Turut Terlawan III jelaskan mengenai tata cara penentuan **nilai limit lelang** sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut :

Pasal 43 :

- 1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya **Nilai Limit**.
- 2) **Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual**.
- 3) Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.

Pasal 44 :

- 1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

Halaman 43 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



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

2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 45 :

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);** atau
- c. Bank Kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia

Pasal 49 :

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

Pasal 50 angka (5):

KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

b. Bahwa harga limit lelang yang ditetapkan oleh Penjual in casu Terlawan sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan Limit Lelang No.040/BMNC/SAMG/II/2018 tanggal 17 Januari 2018 yaitu Nilai limit lelang untuk sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 1171/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 120 m², terletak di Komplek Ruko Warga Jaya Indah No.6 DC&DD, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta adalah sebesar

Halaman 44 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Rp4.150.000.000,- (Empat Miliar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan dua bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 712/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta serta SHGB Nomor 713/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta adalah sebesar **Rp3.950.000.000,- (Tiga Miliar Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**. Penetapan Harga limit tersebut berdasarkan Laporan Penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Areyanti Junita & Rekan dengan masing-masing laporan No. 4570/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/I/2018 tanggal 16 Januari 2018 dan No. 4569/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/I/2018 tanggal 16 Januari 2018.

c. Bahwa berdasarkan Laporan KJPP No. 4570/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/I/2018 tanggal 16 Januari 2018, nilai **likuidasi** atas SHGB Nomor 1171/Jelambar Baru adalah sebesar **Rp4.137.000.000,00 (Empat Miliar Seratus Tiga Puluh Tujuh Juta Rupiah)**; Laporan KJPP No. 4569/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/I/2018 tanggal 16 Januari 2018, nilai likuidasi atas SHGB Nomor 712/Jelambar Baru dan SHGB 713/Jelambar Baru adalah sebesar **Rp3.920.000.000,00 (Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)** sehingga dengan demikian penentuan harga limit lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang mengatur bahwa yaitu Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi (vide Pasal 45 huruf (b) jo. Pasal 49 PMK Lelang).

d. Bahwa nilai limit didasarkan pada KJPP No. 4570/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/I/2018 tanggal **16 Januari 2018** dan KJPP No. 4569/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/I/2018 tanggal **16 Januari 2018**, maka secara jelas telah terbantahkan dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan terkait nilai limit.

5. Bahwa selain itu, dapat Turut Terlawan III jelaskan bahwa objek lelang telah laku terjual yaitu sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 1171/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 120 m², terletak di Komplek Ruko Warga Jaya Indah No.6 DC&DD, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta; dan dua bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 712/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta serta SHGB Nomor 713/Jelambar Baru atas nama Wien Lie

Halaman 45 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta, dengan Pembeli Herlina Hasan selaku kuasa dari Terlawan, bertindak untuk dan atas nama Terlawan sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian.

6. Bahwa berdasarkan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dinyatakan bahwa: ***"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya"***

7. Bahwa terkait dengan Pelaksanaan Lelang sebagaimana disebutkan diatas, Terlawan telah menyertakan **Surat Kuasa Nomor SK-009/MNCB/CL/02-18 tanggal 07 Februari 2018** yang menguasai kepada Herlina Hasan untuk mewakili PT Bank MNC Internasional, Tbk. *in casu* Terlawan dalam proses lelang dengan cara Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) terhadap objek perkara dan **Akta Pernyataan Nomor 12 Tanggal 12 Februari 2018** yang dibuat dihadapan Nurhasanah, S.H., MKn. Notaris di Jakarta.

8. Bahwa **Pemenang Lelang sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian diatas adalah sah** sebagaimana diatur dalam Pasal 78 ayat (1) PMK Lelang yaitu: ***"bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk akta notaris bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang"***

9. Bahwa berdasarkan Surat dari Terlawan Nomor 195/BMNC/SAMG/III/2019 tanggal 28 Maret 2019 perihal Permohonan Dokumen Penunjukan Sebagai Pembeli Tetap. Terlawan memohon untuk diberikan penetapan sebagai pembeli tetap sehubungan pelaksanaan lelang telah lewat 1 (satu) tahun.

10. Bahwa mengingat pembeli lelang adalah pembeli lelang yang sah serta beritikad baik sehingga harus **mendapatkan perlindungan hukum**. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus

Halaman 46 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".

b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

d. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

e. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

f. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".

11. Bahwa dengan demikian, telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantara Turut Terlawan III adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

12. Bahwa karena pelelangan atas obyek gugatan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 4 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa : **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"**.

13. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantara Turut Terlawan III atas permohonan Terlawan dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang Nomor RL-072/29/2018 tanggal 28 Februari 2018 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Halaman 47 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi Turut Terlawan III;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Turut Terlawan III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan melalui perantara Turut Terlawan III dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor RL-072/29/2018 tanggal 28 Februari 2018 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan III adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

JAWABAN TURUT TERLAWAN IV,

III. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Terlawan III menolak seluruh dalil gugatan dari Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.
2. **Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**
 - a. Bahwa dalil dalam gugatan Pelawan mempermasalahkan mengenai pelelangan terhadap:
 - i. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai **SHGB Nomor 1171/Jelambar Baru** atas nama Wien Lie Sadikin seluas 120 m², terletak di Komplek Ruko Warga Jaya Indah No.6 DC&DD, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta; dan
 - ii. Dua bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai **SHGB Nomor 712/Jelambar Baru** atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta serta **SHGB Nomor 713/Jelambar Baru** atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta (selanjutnya ketiga bidang tanah tersebut disebut sebagai "**Objek Perkara**").
 - b. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai "**PMK Lelang**"), apabila dikemudian hari

Halaman 48 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT. Bank MNC Internasional, Tbk. *in casu* Terlawan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :

- 1). *"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"*
- 2). *"Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)"*

c. Bahwa selain itu, Terlawan dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Terlawan III telah membuat surat pernyataan, yaitu Surat Pernyataan No. 039/BMNC/SAMG/II/2018 tanggal 17 Januari 2018 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terlawan bertanggung jawab dan membebaskan Turut Terlawan III terhadap segala gugatan pidana maupun perdata atau kedua-duanya yang diajukan pihak manapun sebagai akibat dari pelelangan ini.

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditor *in casu* Terlawan, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Terlawan III sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

IV. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

8. Bahwa terkait pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor RL-072/29/2018 tanggal 28 Februari 2018, dapat Turut Terlawan III sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang terhadap obyek perkara, sebagai berikut:

- a. Bahwa sebelum Turut Terlawan III membantah dalil-dalil yang disampaikan oleh Pelawan dalam surat Perlawanannya, perkenankanlah Turut Terlawan III menyampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan III didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah

Halaman 49 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).

b. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 UUHT: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", maka selanjutnya Terlawan mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT melalui perantaraan Turut Terlawan III.

c. Bahwa kemudian hal tersebut sejalan sebagaimana diakui oleh Pelawan pada Posita Perlawanannya angka 8 s.d. 9 halaman 6 yang pada intinya menyatakan usaha dari Pelawan menjadi macet dan berakibat pembayaran cicilan Pelawan menjadi tersendat (Wanprestasi).

d. Bahwa pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Iwan Ismanto selaku *Group Head Corporate & Commercial* PT. Bank MNC Internasional, Tbk., sesuai Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 036/BMNC/SAMG/I/2018 tanggal 17 Januari 2018.

e. Bahwa permohonan tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) dan sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 370 tanggal 30 Oktober 2013 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 371 tanggal 30 Oktober 2013, keduanya dibuat dihadapan Herry Sosiawan, S.H., Notaris di Tangerang, jo. Perubahan Ke-1 Nomor 173/MNCB-PN/PRK/Add/XII/2014 atas Akta Perjanjian Kredit Nomor 370 tanggal 30 Oktober 2013 dan Perubahan Ke-1 Nomor 174/MNCB-PN/PRK/Add/XII/2014 atas Akta Perjanjian Kredit Nomor 371 tanggal 30 Oktober 2013 keduanya dibuat tanggal 29 Desember 2014, Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 14443/2013 tanggal 16 Desember 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 445/2013 tanggal 13 November 2013 dan Nomor

Halaman 50 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14444/2013 tanggal 16 Desember 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 444/2013 tanggal 13 November 2013.

f. Terhadap surat permohonan tersebut, Turut Terlawan III telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan dan telah memberitahukan kepada pihak penjual *in casu* Terlawan melalui surat Nomor S-385/WKN.07/KNL.05/2018 tanggal 25 Januari 2018 hal Penetapan Jadwal Lelang.

g. Bahwa barang yang akan dilakukan pelelangan berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya SHGB Nomor 1171/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 120 m², terletak di Komplek Ruko Warga Jaya Indah No.6 DC&DD, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta; dan dua bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 712/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta serta SHGB Nomor 713/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta

h. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Debitor *in casu* Pelawan oleh Terlawan melalui surat No. 080/BMNC/SAMG/I/2018, 081/BMNC/SAMG/II/2018, dan 082/BMNC/SAMG/II/2018 tertanggal 29 Januari 2018 Perihal Surat Pemberitahuan Lelang, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap objek perkara akan dilakukan pelelangan.

i. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, pihak Kreditor *in casu* Terlawan telah memberikan surat peringatan kepada Debitor *in casu* Pelawan sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat Penyelesaian Kewajiban No. 478/SAMG-PDPN/X/17 tanggal 06 Oktober 2017, Surat Peringatan II No. 508/SAMG-PDPN/X/17 tanggal 05 Desember 2017 dan Surat Peringatan III (terakhir) dan Pemberitahuan Peristiwa Cidera Janji No. 547/SAMG-PDPN/XII/17 tanggal 18 Desember 2017.

j. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual *in casu* Terlawan telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran tanggal 30 Januari 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan

Halaman 51 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



melalui Surat Kabar Harian Terbit pada tanggal 14 Februari 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan.

k. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, pihak Turut Terlawan III melalui surat nomor S-387/WKN.07/KNL.05/2018 tanggal 25 Januari 2018 Hal Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) telah mengajukan permohonan penerbitan SKPT kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat guna melengkapi kewajiban dalam pelaksanaan lelang. Menanggapi surat Turut Terlawan III tersebut, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat telah menerbitkan SKPT Nomor 122/SKPT-8-31.73-300/2018; 123/SKPT-8-31.73-300/2018; 124/SKPT-8-31.73-300/2018, ketiganya tertanggal 02 Februari 2019; .

l. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Terlawan telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Turut Terlawan III tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang mengatur :

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

9. Bahwa Turut Terlawan III menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan dalam posisinya angka 27 s.d. 34 halaman 13 s.d. 15 yang pada intinya menyatakan bahwa Pelawan merasa harus diberikan kesempatan untuk melakukan penjualan dibawah tangan sesuai pasal 20 (2) dan (3) UUHT dan pelaksanaan eksekusi harus berdasarkan pasal 6 jo pasal 1 ayat 2 huruf tetap memerlukan ijin/fiat pengadilan, karena belum ada aturan eksekui yang mengaturnya jadi masih berdasarkan HIR pasal 224 HIR sehingga untuk “sementara” sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur eksekusi hak tanggungan, maka hak tanggungan didasarkan pada ketentuan pasal 224 HIR, perlu Turut Terlawan III tegaskan sebagai berikut:

3.16 Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, perlu Turut Terlawan III tegaskan bahwa tata cara pelaksanaan penjualan (eksekusi) Objek Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).

Halaman 52 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



3.17 Bahwa selanjutnya, dapat Turut Terlawan III tegaskan bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, disebutkan:

3) *Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.*

4) *Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.*

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Peraturan Menteri diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, peraturan yang berlaku dan digunakan untuk eksekusi Hak Tanggungan adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur mengenai tata cara pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT dimana lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak harus melalui fiat pengadilan.

3.18 Bahwa di dalam Pasal 1 angka 5 PMK Lelang telah dijelaskan mengenai pengertian Lelang Eksekusi yaitu:

"Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan".

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 3 PMK Lelang, disebutkan bahwa Lelang Eksekusi terdiri dari :

- g.** Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- h.** Lelang Eksekusi pengadilan;
- i.** Lelang Eksekusi pajak;

Halaman 53 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



- j. Lelang Eksekusi harta pailit;
- k. **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);**

l. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) ;

dst.....

3.19 Bahwa legalitas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT sebagaimana telah diatur dalam PMK Lelang juga diakui oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014, yaitu pada bagian Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata, yang diantaranya mengatur mengenai pengosongan eksekusi objek Hak Tanggungan terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, yang menyebutkan bahwa apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.

Rumusan ini merupakan revisi terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 s.d 16 Maret 2011 pada angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang.

3.20 Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Lelang serta SEMA No. 4 Tahun 2014 tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT adalah lelang Eksekusi yang berdiri sendiri dan keberadaannya diakui oleh peraturan perundangan yang berlaku serta tidak perlu dipertentangkan dengan Lelang Eksekusi Pengadilan.**

3.21 Bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), terdapat beberapa kelebihan pengikatan jaminan melalui lembaga hak tanggungan, yaitu sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan UUHT yang diantaranya adalah berciri mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahan dan kepastian dalam hal eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan diantaranya terdapat pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT dimana kreditur diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri yang dikenal sebagai *parate executie*.

Halaman 54 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



3.22 Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan bukan berdasar kepada titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sehingga pelaksanaan eksekusinya harus melalui permohonan eksekusi sertifikat hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri, melainkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi tersebut berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul atau janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut APHT Nomor: 445/2013 tanggal 13 Novemeber 2013 dan APHT Nomor : 444/2013 tanggal 13 Novemeber 2013, yang berbunyi:

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- g. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- h. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;*
- i. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- j. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- k. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas ; dan*
- l. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.*

3.23 Bahwa dicantumkannya janji-janji sebagaimana tersebut diatas dalam APHT Nomor: 445/2013 tanggal 13 Novemeber 2013 dan APHT Nomor : 444/2013 tanggal 13 Novemeber 2013 memiliki landasan hukum

Halaman 55 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Dengan demikian, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak Kreditor maupun Debitor sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan -alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

3.24 Bahwa karena pencantuman janji-janji dalam APHT Nomor: 445/2013 tanggal 13 Novemeber 2013 dan APHT Nomor : 444/2013 tanggal 13 Novemeber 2013 telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam KUH Perdata serta memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam UUHT, maka para pihak dalam perjanjian itu **wajib tunduk serta patuh terhadap isi perjanjian serta akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut.**

3.25 Bahwa selain itu, pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) yang hanya diberikan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama yang dalam perkara *a quo* adalah pihak Terlawan.

3.26 Bahwa apabila diuraikan lebih lanjut, unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut:

1. Apabila Debitor cidera janji;
2. Kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
3. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
4. Syarat penjualan harus melalui pelelangan umum;
5. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;

3.27 Secara substansial, unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitor wanprestasi, yaitu **peralihan hak dan pelaksanaan hak** bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.



3.28 Bahwa konsep *parate executie* tersebut juga dipertegas oleh Pasal 20 UUHT yang mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, **yang dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara**, yaitu:

4. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) :

Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.

5. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (b) :

Eksekusi atas dasar Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dalam hal ini, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

6. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) :

Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan Pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

3.29 Bahwa dengan demikian, pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang dilakukan Terlawan selaku Kreditor, yaitu melalui lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dengan perantaraan Turut Terlawan III **merupakan pilihan hukum yang sah** yang dapat ditempuh oleh pihak Terlawan selaku Kreditor untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul yang terdapat dalam APHT Nomor: 163/2019 tanggal 22 Maret 2019.

3.30 Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, dalil Pembantah yang menyatakan bahwa Lelang atas Objek Hak Tanggungan harus dilaksanakan atas Perintah dan dibawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri setempat sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 224 HIR dan sampai dengan saat ini Undang- Undang No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan belum memiliki peraturan pelaksanaan berupa Peraturan Pemerintah jelas-jelas keliru dan tidak beralasan hukum sama sekali.

10. Bahwa selain itu, Turut Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan sebagaimana disebut dalam angka 18 halaman 9 s.d. 10, angka 24 s.d. 25

Halaman 57 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 13, Poin 39 halaman 15 s.d.16, 44 halaman 16 s.d.17, poin 56 halaman 22 s.d. 23 surat perlawananya yang pada intinya Pelawan menyampaikan hasil lelang yang dilakukan harga limit yang tidak wajar dan bukan terbaru dimana penilaian harga limit tahun 2016 sedangkan lelang dilaksanakan pada tahun 2018. Bahwa perlu Turut Terlawan III jelaskan karena penentuan nilai limit yang dilakukan dalam proses lelang sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang No. RL-072/29/2018 telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

a. Bahwa untuk menanggapi dalil Pelawan tersebut maka perlu Turut Terlawan III jelaskan mengenai tata cara penentuan **nilai limit lelang** sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut :

Pasal 43 :

- 4) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya **Nilai Limit**.
- 5) **Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual**.
- 6) Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.

Pasal 44 :

- 5) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. **penilaian oleh Penilai**; atau
 - b. **penaksiran oleh Penaksir**.
- 6) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- 7) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- 8) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 45 :

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

Halaman 58 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



- d. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- e. **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);** atau
- f. Bank Kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia

Pasal 49 :

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

Pasal 50 angka (5):

KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

b. Bahwa **harga limit lelang** yang ditetapkan oleh Penjual in casu Terlawan sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan Limit Lelang No.040/BMNC/SAMG/II/2018 tanggal 17 Januari 2018 yaitu Nilai limit lelang untuk sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 1171/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 120 m², terletak di Komplek Ruko Warga Jaya Indah No.6 DC&DD, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta adalah sebesar **Rp4.150.000.000,- (Empat Miliar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)** dan dua bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 712/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta serta SHGB Nomor 713/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta adalah sebesar **Rp3.950.000.000,- (Tiga Miliar Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**. Penetapan Harga limit tersebut berdasarkan Laporan Penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Areyanti Junita & Rekan dengan masing-masing laporan No. 4570/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/II/2018 tanggal 16 Januari 2018 dan No. 4569/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/II/2018 tanggal 16 Januari 2018.

Halaman 59 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



c. Bahwa berdasarkan Laporan KJPP No. 4570/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/I/2018 tanggal 16 Januari 2018, nilai **likuidasi** atas SHGB Nomor 1171/Jelambar Baru adalah sebesar **Rp4.137.000.000,00 (Empat Miliar Seratus Tiga Puluh Tujuh Juta Rupiah)**; Laporan KJPP No. 4569/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/I/2018 tanggal 16 Januari 2018, nilai likuidasi atas SHGB Nomor 712/Jelambar Baru dan SHGB 713/Jelambar Baru adalah sebesar **Rp3.920.000.000,00 (Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)** sehingga dengan demikian penentuan harga limit lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang mengatur bahwa yaitu Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi (vide Pasal 45 huruf (b) jo. Pasal 49 PMK Lelang).

d. Bahwa nilai limit didasarkan pada KJPP No. 4570/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/I/2018 tanggal **16 Januari 2018** dan KJPP No. 4569/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/I/2018 tanggal **16 Januari 2018**, maka secara jelas telah terbantahkan dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan terkait nilai limit.

11. Bahwa selain itu, dapat Turut Terlawan III jelaskan bahwa objek lelang telah laku terjual yaitu sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 1171/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 120 m², terletak di Komplek Ruko Warga Jaya Indah No.6 DC&DD, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta; dan dua bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 712/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta serta SHGB Nomor 713/Jelambar Baru atas nama Wien Lie Sadikin seluas 58 m², terletak di Komplek Taman Duta Mas No. 11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta, dengan Pembeli Herlina Hasan selaku kuasa dari Terlawan, bertindak untuk dan atas nama Terlawan sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian.

12. Bahwa berdasarkan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dinyatakan bahwa: ***"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya"***

Halaman 60 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa terkait dengan Pelaksanaan Lelang sebagaimana disebutkan diatas, Terlawan telah menyertakan **Surat Kuasa Nomor SK-009/MNCB/CL/02-18 tanggal 07 Februari 2018** yang menguasai kepada Herlina Hasan untuk mewakili PT Bank MNC Internasional, Tbk. *in casu* Terlawan dalam proses lelang dengan cara Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) terhadap objek perkara dan **Akta Pernyataan Nomor 12 Tanggal 12 Februari 2018** yang dibuat dihadapan Nurhasanah, S.H., MKn. Notaris di Jakarta.

14. Bahwa **Pemenang Lelang sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian diatas adalah sah** sebagaimana diatur dalam Pasal 78 ayat (1) PMK Lelang yaitu: ***“bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk akta notaris bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang”***

15. Bahwa berdasarkan Surat dari Terlawan Nomor 195/BMNC/SAMG/III/2019 tanggal 28 Maret 2019 perihal Permohonan Dokumen Penunjukan Sebagai Pembeli Tetap. Terlawan memohon untuk diberikan penetapan sebagai pembeli tetap sehubungan pelaksanaan lelang telah lewat 1 (satu) tahun.

16. Bahwa mengingat pembeli lelang adalah pembeli lelang yang sah serta beritikad baik sehingga harus **mendapatkan perlindungan hukum**. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :

a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”.

b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: “Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.

c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”.

17. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”.

18. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: “Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.

19. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: “Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi”.

20. Bahwa dengan demikian, telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi

Halaman 61 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantara Turut Terlawan III adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

21. Bahwa karena pelelangan atas obyek gugatan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 4 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa : **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”**.

22. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantara Turut Terlawan III atas permohonan Terlawan dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang Nomor RL-072/29/2018 tanggal 28 Februari 2018 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Turut Terlawan III;
3. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA:

4. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya ;
5. Menyatakan Turut Terlawan III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan melalui perantara Turut Terlawan III dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku;
6. Menyatakan Risalah Lelang Nomor RL-072/29/2018 tanggal 28 Februari 2018 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan III adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Terlawan, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III, Kuasa Pelawan telah mengajukan Repliknya dipersidangan pada tanggal

Halaman 62 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07 Juni 2023 dan Kuasa Terlawan, Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III telah mengajukan Dupliknya dipersidangan pada tanggal 14 Juni 2023, dimana untuk mempersingkat uraian Putusan ini dianggap termuat dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa Foto copy yang telah dilegalisasi, dan bermaterai cukup, sebagai berikut:

1. **P-1** : Akte Pendirian Perseroan Terbatas PT. PANCADARMA NIAGAPUTRA, Nomor 3, tanggal 2 Desember 1996 dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Notaris Maria K. Soeharyo S.H. **TERBUKTI** bukti tersebut menerangkan telah adanya pendirian PT. PANCADARMA NIAGAPUTRA yang memuat tentang Anggaran Dasar yang berkedudukan di Jakarta yang telah sesuai dengan UU No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan pada Pasal 2 jangka waktu berdirinya Perseroan tidak ditentukan lamanya;
2. **P-2** : Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2-2717.HT.01.01.TH.97 Perihal : Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. PANCADARMA tertanggal 27 Juli 1997. **TERBUKTI** bahwa terhadap bukti ini menjelaskan adanya surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia yang menetapkan Pengesahan Akta pendirian Perseroan Terbatas PT. PANCADARMA NIAGAPUTRA.
3. **P-3** : Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : G2-2717.HT.01.01.TH.97, tanggal 15 April 1997. **TERBUKTI** bahwa bukti ini menerangkan terkait Departemen Kehakiman Republik Indonesia memberikan pengesahan atas Akta Pendirian Perseroan Terbatas P.T. PANCADARMA NIAGAPUTRA oleh Departemen Kehakiman Republik Indonesia;
4. **P-4** : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor : 03, Tanggal 11 April 2008 dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris Elvina Maisyarah, SH, MH. **TERBUKTI** bahwa bukti tersebut menjelaskan yang pada intinya yaitu terkait Menyetujui perubahan Pengangkatan Direktur Utama Tuan Ismanto Gozali, Dewan Komisaris Nyonya Liswati dan pembukaan Kantor Perseroan dalam rangka pelaksanaan

Halaman 63 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang
Perseroan Terbatas;

5. **P-5** : Akta Berita Acara Rapat Perseroan Terbatas Nomor 05, tanggal 03 Maret 2009 dibuat oleh Notaris dan PPAT Drs. Pelawi Sembiring, SH. **TERBUKTI** bahwa terhadap bukti tersebut menjelaskan terkait adanya jual beli saham dan pemberhentian dengan hormat seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris dan mengangkat anggota Direksi dan Komisaris baru di PT. PANCADRAMA NIAGAPUTRA yaitu Tuan Wien Lie Sadikin menjadi selaku Direktur.
6. **P-6** : Akta Berita Acara Rapat Perseroan Terbatas, Nomor 06, tanggal 03 Maret 2009 dibuat oleh Notaris dan PPAT Drs. Pelawi Sembiring, SH. **TERBUKTI** bahwa terhadap bukti tersebut menjelaskan terkait adanya jual beli saham di PT. PANCADRAMA NIAGAPUTRA yaitu Tuan Wien Lie Sadikin dengan Iswanto Gozali;
7. **P-7** : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 07 Tanggal 3 Maret 2009 jual beli saham PT. PANCADRAMA NIAGAPUTRA dibuat oleh DRS. PELAWI SEMBIRING SH. **TERBUKTI** bahwa terhadap bukti tersebut menjelaskan terkait adanya jual beli saham di PT. PANCADRAMA NIAGAPUTRA yaitu Nyoya I. UCY SUGANDHA Kepada Tuan WIEN LIE SADIKIN 40 (Empat Puluh) Saham dengan harga keseluruhan Rp 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah);
8. **P-8.a** : Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-13174.40.40.20.2014 Tentang Persetujuan Perubahan Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Pancadarma Niagaputra Tanggal 30 Desember 2014;
- P-8.b** : Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia AHU 13714.40.40.20.2014 Tentang Persetujuan Perubahan Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Pancadarma Niagaputra Tanggal 30 Desember 2014;
- TERBUKTI**, bahwa bukti ini menjelaskan terkait adanya persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia atas perubahan Badan Hukum PT. Pancadarma Niagaputra adanya modal dasar, modal ditempatkan dan susunan pemegang saham, Dewan Komisaris dan Direksi. Adanya persetujuan

Halaman 64 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Pancadarma Niagaputra dengan jabatan Komisaris Nyonya Woen Moy Tjaw dan Direktur Tuan Wien Lie Sadikin;

9. **P-9** : Surat dari Bank ICB Bumiputera Nomor 281/SME-PN/X/2013 yang ditujukan kepada PT. PANCADARMA NIAGAPURTA Taman Duta Mas No. 11 N Grogol Petamburan Jakarta Barat, Perihal Persetujuan Fasilitas Kredit, tanggal 21 Oktober 2013. **TERBUKTI** adanya persetujuan pemberian fasilitas pinjaman yaitu : 1. Fasilitas pinjaman rekening Koran/PRK/Revolvo=ing) dengan Plafond Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) dan, 2. Fasilitas Pinjaman Tetap/PT (Baru/revolving) dengan plafond Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) dengan obyek jaminan, yaitu : a. APHT SHM No. 2123 dan 2862, b. APHT SHGB 1171 an Wien Lie Sadikin, c. APHT SHGB 712 an Wien Lie Sadikin, d. APHT SHGB 713 an Wien Lie Sadikin
Fiducia tagihan Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);
Fiducia Iventory Rp.15.000.000.000,-(lima belas milyar Rupiah)
Personal Guarantee dari Bapak WIENLIE SADIKIN
10. **P-10** : Akta Perjanjian Kredit Nomor 370, tanggal 30 Oktober 2013, dibuat dihadapan Notaris & PPAT HERRY SOSIAWAN,SH. **TERBUKTI** Pemberian Fasilitas Kredit kepada Debitur dengan Plafond fasilitas Kredit sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) dan Bank sudah menerima Jaminan 5 (lima) Bidang tanah dan Akta Jaminan Fidusia dan Jamina Perorangan;
11. **P-11** : Foto copy dari copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 371, tanggal 30 Oktober 2013, dibuat dihadapan Notaris & PPAT HERRY SOSIAWAN,SH. **TERBUKTI** Pemberian Fasilitas Kredit kepada Debitur dengan Plafond fasilitas Kredit sebesar Rp 12.000.000.000,- (duabelas milyar rupiah) dan Bank sudah menerima Jaminan 5 (lima) Bidang tanah dan Akta Jaminan Fidusia dan Jamina Perorangan;
12. **P-12** : Foto copy dari copy Sertipikat Hak Milik Nomor 2862, Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat sekarang menjadi Propinsi Banten dengan luas 1480 M2 atas nama Pemilik Wien Lie

Halaman 65 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sadikin. **TERBUKTI** Jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 2862 dengan luas 1480 M2 atas nama Pemilik Wien Lie Sadikin yang menjadi Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit dengan Bank ICB BUMIPUTERA, Tbk.

13. **P-13** : Foto copy dari copy Sertipikat Hak Milik Nomor 2123, Desa Salemban Jaya, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat sekarang menjadi Propinsi Banten dengan luas 1745 M2 atas nama Pemilik Wien Lie Sadikin. **TERBUKTI** bahwa Jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 2132 dengan luas 1745 M2 atas nama Pemilik Wien Lie Sadikin yang menjadi Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit dengan Bank ICB BUMIPUTERA, Tbk.

14. **P-14** : Foto copy dari copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 712, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan. Kotamadya Jakarta Barat. DKI Jakarta dengan luas 58 M² atas nama Pemilik Wien Lie Sadikin. **TERBUKTI** Jaminan Sertipikat Guna Bangunan Nomor 712, dengan luas 58 M2 atas nama Pemilik Wien Lie Sadikin yang menjadi Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit dengan Bank ICB BUMIPUTERA, Tbk.

15. **P-15** : Foto copy dari copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 713, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan. Kotamadya Jakarta Barat. DKI Jakarta dengan luas 58 M2 atas nama Pemilik Wien Lie Sudikin. **TERBUKTI** Jaminan Sertipikat Guna Bangunan Nomor 713, dengan luas 58 M2 atas nama Pemilik Wien Lie Sadikin yang menjadi Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit dengan Bank ICBBUMIPUTERA, Tbk.,

16. **P-16** : Foto copy dari copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1171, Kelurahan Jelambar Baru. Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat. DKI Jakarta dengan luas 120 M2 atas nama Perilik Wien Lie Sadikin. **TERBUKTI** Sertipikat Guna Bangunan Nomor 1171, dengan luas 120 M2 atas nama Pemilik Wien Lie Sadikin yang menjadi Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit dengan Bank ICB BUMIPUTERA, Tbk.

Halaman 66 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. **P-17** : Foto copy dari copy Akta Jaminan Fidusia Nomor 372, Tanggal 30-10-2013 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT HERRY SOSIAWAN, SH. **TERBUKTI** Jaminan Fidusia sebesar Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah) terhadap jumlah hutang keseluruhan Rp. 20.000.000.000,- (duapuluh milyar Rupiah);
18. **P-18** : Foto copy dari copy Sertifikat Fidusia Lampiran Akta Jaminan Iventory Fidusia tanggal 30 Oktober 2013. **TERBUKTI** Sertifikat Fidusia Nomor W10.00397992.AH.05.01 Tahun 2013 Bahwa terhadap bukti ini menjelaskan adanya Akta Jaminan Fidusia dengan lampiran Inventory mesin milik PT. PANCADARMA NIAGAPUTRA senilaiRp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);
19. **P-19** : Foto copy dari copy Surat dari MNC Bank No. 075/WB-PN/XII/2015 yang dikeluarkan pada tanggal 3 Desember 2015. **TERBUKTI** bahwa PT. Bank MNC Internasional Tbk. menyetujui Perpanjangan Fasilitas Kredit PT.PANCADARMA NIAGAPUTRA dengan penurunan plafond untuk Pinjaman Rekening koran yang awal Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) menjadi Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan Pinjaman Transaksi Khusus awal Rp.12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) menjadi Rp.10.550.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus lima puluh juta rupiah). Dengan jaminan, yaitu : 1. APHT sebesar Rp. 9.905.000.000,- atas SHM No 2123 dan 2862, 2. APHT sebesar Rp.4.478.0000.000,- atas SHGB 1171 an WIEN LIE SADIKIN, 3. APHT sebesar Rp.8.177.000.000,- atas SHGB 712 dan SHGB 713 an WIEN LIE SADIKIN, 4. Fiducia tagihan Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), 5. Fiducia Iventory Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) Personal Guarantee dari Bapak WIENLIE SADIKIN Yang totalnya Rp.42.560.000.000,- (empat puluh dua milyar lima ratus enam puluh juta rupiah)
20. **P-20.a**: Foto copy dari copy Surat Rincian Pembayaran Pembuatan Akta di Notaris & PPAT HERRY SOSIAWAN, SH.
- P-20.b** : Kwitansi Pembayaran Nomor 21/XI/2013 dan penjelasan rincian Pembayaran sehubungan akad Kredit

Halaman 67 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



TERBUKTI Adanya pembayaran atas biaya pembuatan Akta Fasilitas Pinjaman atau Akta Perjanjian Kredit dan Akta Jaminan Fidusia serta APHT terhadap asset yang dijaminkan, bahwa terhadap bukti ini menjelaskan Wien Lie Sadikin membayar biaya pembuatan Akad Kredit kepada Notaris & PPAT HERRY SOSIAWAN,SH., Rp,80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah);

21. P-21 : Foto copy dari copy Risalah Lelang Nomor101/24/2018. **TERBUKTI** bahwa **Terlawan** telah melakukan Lelang sepihak atas asset tanah dan bangunan dan terhadap barang Fidusia tidak dilakukan penjualan lelang sebagaimana tercantum dalam akta Fidusia tidak dilakukan dalam fakta Fidusia

22. P-22 : Foto copy dari copy Bukti Bayar Blokir BPN. **TERBUKTI** bahwa Sertifikat HGB 0712/Jelambar Baru, HGB 0713/Jelambar Baru dan HGB 1171/Jelambar Baru diblokir karena adanya Gugatan oleh Moh.Adib.Abd.Rozzaq S.Sy

23. Plw-23 : Foto copy dari copy Surat Panggilan Tegeran / Aanmaning. **TERBUKTI** bahwa adanya Surat Panggilan Tegeran / Aanmaning dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas Permohonan Eksekusi dari PT Bank MNC Financial Centre pada hari Kamis tanggal 15 September 2022.

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18a, P-18b, P-19, P-21, P-22, P-23 tanpa ada aslinya selebihnya ada aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Terlawan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa Foto copy yang telah dilegalisasi, dan bermaterai cukup, sebagai berikut :

- 1. T - 1 :** Akta Perjanjian Kredit Nomor 370 tertanggal 30 Oktober 2013 di hadapan Notaris Herry Sosiawan SH;
- 2. T - 2 :** Akta Perjanjian Kredit Nomor 371 tertanggal 30 Oktober 2013 di hadapan Notaris Herry Sosiawan SH;
- 3. T - 3 :** Syarat dan ketentuan umum fasilitas kredit tertanggal 30 Oktober 2013;
- 4. T - 4 :** Perubahan ke-1 Nomor 173/MNCB-PN/PRK/Add/XII.2014 tertanggal 29 Desember 2014;

Halaman 68 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **T – 5** : Perubahan ke-1 Nomor 174/MNCB-PN/PT/Add/XIV2014 tertanggal 29 Desember 2014;
6. **T – 6** : Perubahan ke-2 Nomor 183/MNCB-PN/PRK/Add/XII2015 tertanggal 30 Desember 2015;
7. **T – 7** : Perubahan ke-2 Nomor 184/MNCB-PN/PT/Add/XII2015 tertanggal 30 Desember 2015;
8. **T – 8** : Perubahan perjanjian kredit nomor 120/MB- PN/KSL/Add/10/16 tertanggal 26 Oktober 2016;
9. **T – 9** : Foto copy dari copy Surat Bank MNC Nomor 041/WB-PN/1II/16 Perihal Surat Peringatan I tertanggal 2 Maret 2016;
10. **T – 10** : Foto copy dari copy Surat Bank MNC Nomor 068/WB-PN/III/16 Perihal Surat Peringatan 2 tertanggal 16 Maret 2016;
11. **T – 11** : Foto copy dari copy Surat Bank MNC Nomor 086/WB-PN/11I/16 Perihal Surat Peringatan 3 tertanggal 28 Maret 2016;
12. **T – 12** : Foto copy dari copy Surat Bank MNC Nomor 478/SAMG-PDNP/X/17 Perihal Surat Penyelesaian Kewajiban PT.Pancadharna Niagaputra tertanggal 6 Oktober 2017;
13. **T – 13** : Foto copy dari copy Surat Bank MNC Nomor 508/SAMG-PDNP/XI/17 Perihal Surat Peringatan II tertanggal 5 Desember 2017;
14. **T – 14** : Foto copy dari copy Surat Bank MNC Nomor 547/SAMG-PDNP/XII/17 Perihal Surat Peringatan III dan Pemberitahuan Peristiwa Cidera Janji tertanggal 18 Desember 2017;
15. **T – 15** : Foto copy dari copy Laporan Penilaian dengan No. Laporan 4560/Lap.Pen./A.J. MNC.PN/I/2018 tertanggal 10 Januari 2018;
16. **T – 16** : Laporan Penilaian dengan No. Laporan 4570/Lap.Pen./AJ. MNC.PN/I/2018 tertanggal 16 Januari 2018;
17. **T – 17** : Pengumuman Koran Harian Terbit Nasional pada hari Rabu, 14 Februari 2018 pada Hal.5;

Halaman 69 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. **T – 18** : Foto copy dari copy Akta Pernyataan No 12 Tanggal 12 Februari 2018 dibuat dihadapan Notaris Nurhasanah, SH., M.Kn;
19. **T – 19** : Foto copy dari copy Surat Kuasa No. SK-009/MNCB/CL/02-18 tanggal 7 Februari 2018 dari Direksi (Terlawan) kepada Herlina Hasan selaku Reposses and Disposal Head (karyawan) Perseroan;
20. **T – 20** : Risalah lelang No. 072/29/2018 tertanggal 28 Februari 2018 diterbitkan oleh KPKNL Jakarta V;
21. **T – 21** : Foto copy dari copy Permohonan Eksekusi Rill pengosongan objek lelang dengan Nomor 156/DHP//2022;
22. **T – 22** : Penetapan Aanmaning Nomor : 50/Eks.RI/2022/PN.Jkt.Brt Jo. No 072/29/2018 tertanggal 7 September 2022;
23. **T – 23** : Foto copy dari copy Surat Nomor : 222/DHP/IX/2022 tanggal 7 Oktober, Perihal : memohon pelaksanaan eksekusi pengosongan atas objek barang yang telah dibeli melalui lelang;
24. **T – 24** : Penetapan Konstatering Nomor 50/Eks.RV/2022/PN.Jkt.Brt Jo. No 072/29/2018 tertanggal 13 Oktober 2022;
25. **T – 25** : Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor : 50/Eks.RV/2022/PN.Jkt.Brt Jo. No 072/29/2018 tertanggal 17 Februari 2023;
26. **T – 26** : Putusan No. 466/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt tertanggal 14 Juli 2020;
27. **T – 27** : Putusan No.94/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt tertanggal 18 Agustus 2021;
28. **T – 28** : Putusan No.712/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Brt tertanggal 8 Agustus 2022;
29. **T – 29** : Putusan No. 489/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt tertanggal 10 Mei 2023;
30. **T – 30** : Putusan No.344/G/2022/PTUN.JKT tertanggal 9 Maret 2023;
31. **T – 31** : SHGB No.712/Jelambar Baru;
32. **T – 32** : SHGB No. 713/Jelambar Baru;

Halaman 70 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



33. T – 33 : SHGB No.1171/Jelambar Baru

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-18, T-19, T-21, T-23 tanpa ada aslinya selebihnya ada aslinya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Turut Terlawan II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa Foto copy yang telah dilegalisasi, dan bermaterai cukup, sebagai berikut :

- 1. TT.II – 1 : Foto copy dari copy SHGB No. 713/Jelambar Baru; Surat Kuasa No. SK-009/MNCB/CL/02-18 tanggal 7 Februari 2018 dari Direksi (Terlawan) kepada Herlina Hasan selaku Reposes and Disposal Head (karyawan) perseroan;**
- 2. TT.II – 2 : Foto copy dari copy Akta Pernyataan No 12 Tanggal 12 Februari 2018 dibuat dihadapan Notaris Nurhasanah, SH., M.Kn;**

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas tanpa ada aslinya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Turut Terlawan III telah mengajukan bukti-bukti surat berupa Foto copy yang telah dilegalisasi, dan bermaterai cukup, sebagai berikut :

- 1. TT.III – 1 : Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi HakTanggungan Nomor 036/BMNC/SAMG/I/2018 tanggal 17 Januari 2018;**
- 2. TT.III – 2 : Surat Pernyataan No. 039/BMNC/SAMG/I/2018 tanggal 17 Januari 2018;**
- 3. TT.III – 3 : Surat Pernyataan Limit No.040/BMNC/SAMG/I/2018 tanggal 17 Januari 2018;**
- 4. TT.III – 4 : Perjanjian Kredit No. 370 tanggal 30 Oktober 2013;**
- 5. TT.III – 5 : Perubahan ke-1 Nomor 173/MNCB-PN/PRK/Add/XII/2014 tanggal 29 Desember 2014 Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 370 tanggal 30 Oktober 2013;**
- 6. TT.III – 6 : Perjanjian Kredit No. 371 tanggal 30 Oktober 2013;**
- 7. TT.III – 7 : Perubahan ke-1 Nomor 174/MNCB-PN/PRK/Add/XII/2014 tanggal 29 Desember 2014 Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 371 tanggal 30 Oktober 2013;**
- 8. TT.III – 8 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 1171/Jelambar Baru a.n Wien Lie Sadikin;**

Halaman 71 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. **TT.III – 9** : Akta Pemberian Hak Tanggungan
No : 444/2013 tanggal 13 November 2013;
10. **TT.III – 10** : Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat
Pertama Nomor : 14444/2013 tanggal 16 Desember 2013;
11. **TT.III – 11** : Sertifikat Hak Guna Bangunan No :
712/Jelambar Baru a.n Wien Lie Sadikin;
12. **TT.III – 12** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No:
713/Jelambar Baru a.n Wien Lie Sadikin;
13. **TT.III – 13** : Akta Pemberian Hak Tanggungan No:
445/2013 tanggal 13 November 2013;
14. **TT.III – 14** : Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat
Pertama Nomor : 14443/2013 tanggal 16 Desember 2013;
15. **TT.III – 15** : Surat Penyelesaian Kewajiban PT.
Pancadarma Niagaputra No. 478/SAMG-PDNP/X/17 tanggal 06
Oktober 2017;
16. **TT.III – 16** : Surat Peringatan II No.508/SAMG-
PDNP/XI/17 tanggal 05 Desember 2017;
17. **TT.III – 17** : Surat Peringatan III (Terakhir) dan
Pemberitahuan Peristiwa Cidera Janji No. 547/SAMG-
PDNP/XII/17 tanggal 18 Desember 2017;
18. **TT.III – 18** : Surat Penetapan Jadwal Lelang No: S-
385/WKN.07/KNL.05/2018 tanggal 25 Januari 2018;
19. **TT.III – 19** : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
Nomor: 122/SKPT-8.31.73-300/2018 tanggal 02 Februari 2018;
20. **TT.III – 20** : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
Nomor : 123/SKPT-8.31. 73-300/2018 tanggal 02 Februari
2018;
21. **TT.III – 21** : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
Nomor: 124/SKPT-8.31.73-300/2018 tanggal 02 Februari 2018;
22. **TT.III – 22** : Surat Pemberitahuan Lelang Nomor :
080/BMNC/SAMG/I/2018 tanggal 29 Januari 2018;
23. **TT.III – 23** : Surat Pemberitahuan Lelang Nomor :
081/BMNC/SAMG/I/2018 tanggal 29 Januari 2018;
24. **TT.III – 24** : Surat Pemberitahuan Lelang Nomor :
082/BMNC/SAMG/I/2018 tanggal 29 Januari 2018;

Halaman 72 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. **TT.III – 25** : Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran pada tanggal 30 Januari 2018;
26. **TT.III – 26** : Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Terbit pada tanggal 14 Februari 2018;
27. **TT.III – 27** : Risalah Lelang No. 072/29/2018 tanggal 28 Februari 2018;
28. **TT.III – 28** : Akta Pernyataan Nomor 12 tanggal 12 Februari 2018;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas TT.III-4, TT.III-5, TT.III-6, TT.III-7, TT.III-8, TT.III-9, TT.III-10, TT.III-11, TT.III-12, TT.III-13, TT.III-14, TT.III-15, TT.III-17, TT.III-22, TT.III-23, TT.III-24 tanpa ada aslinya selebihnya ada aslinya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Turut Terlawan IV telah mengajukan bukti-bukti surat berupa Foto copy yang telah dilegalisasi, dan bermaterai cukup, sebagai berikut :

1. **TT IV – 1** : Surat dari PT Bank MNC Internasional kepada Kepala KPKNL Tangerang II Nomor 030/BMNC/SAMG/1/2018 tanggal 17 Januari 2018 hal Permohonan Penelapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
2. **TT IV – 2** : Perjanjian Kredit Nomor 370 tanggal 30 Oktober 2013;
3. **TT IV – 3** : Perjanjian Kredit Nomor 371 tanggal 30 Oktober 2013;
4. **TT IV – 4** : Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 24435/2013 tanggal 17 Desember 2013;
5. **TT IV – 5** : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 2296/2013 tanggal 12 November 2013;
6. **TT IV – 6** : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 169 / SKPT / KAB /II/2018 tanggal 9 Februari 2018;
7. **TT IV – 7** : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 170 / SKPT / KAB /II/2018 tanggal 9 Februari 2018;
8. **TT IV – 8** : Surat Penyelesaian Kewajiban No.478/SAMG-PDPN/X/17 tanggal 06 Oktober 2017;
9. **TT IV – 9** : Surat Peringatan II No. 508/SAMG-PDPN/17 tanggal 05 Desember 2017;

Halaman 73 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. **TT IV – 10** : Surat Peringatan III (terakhir) dan Pemberitahuan Peristiwa Cidera Janji No.547/SAMG-PDPN/XII/17 tanggal 18 Desember 2017;
11. **TT IV – 11** : Surat dari Kepala KPKNL Tangerang II kepada PT Bank MNC Internasional Nomor S-219/WKN.06/KNL.03/2018 tanggal 25 Januari 2018 hal Penetapan Jadwal Lelang;
12. **TT IV – 12** : Surat dari PT Bank MNC Internasional kepada PT Pancadarma Niagaputra Nomor 078/BMNC/SAMG/II/2018 tanggal 29 Januari 2018;
13. **TT IV – 13** : Surat dari PT Bank MNC Internasional kepada PT Pancadarma Niagaputra/Penghuni Nomor 079/BMNC/SAMG/II/2018 tanggal 29 Januari 2018;
14. **TT IV – 14** : Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 29 Januari 2018;
15. **TT IV – 15** : Pengumuman Lelang Kedua pada Surat Kabar Harian "Satelit News" tanggal 13 Februari 2018;
16. **TT IV – 16** : Surat Pernyataan Limit dari PT Bank MNC Internasional Nomor 033/BMNC/SAMG/II/2018 tanggal 17 Januari 2018;
17. **TT IV – 17** : Risalah Lelang Nomor Nomor 101/24/2018 tanggal 27 Februari 2018;
18. **TT IV – 18** : Surat Pernyataan Nomor 034 /BMNC/SAMG/II/2018 dari Terlawan (PT.Bank MNC Internasional Tbk) tanggal 17 Januari 2018;
19. **TT IV – 19** : Surat Rincian Hutang dari Terlawan (PT. Bank MNC Internasional Tbk) Nomor 031/BMNC/SAMG/II/2018, tanggal 17 Januari 2018;
20. **TT IV – 20** : Sertipikat Hak Milik No.2862/Selebaran Jaya;
21. **TT IV – 21** : Sertipikat Hak Milik No.2123/Selebaran;
22. **TT IV – 22** : Laporan Penilaian Aset No. 4571/Lap.Pen./AJ-MNC.PN/1/2018 tanggal 16 Januari 2018;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas TT.IV-4 sampai dengan TT IV-13, TT IV-20 sampai dengan TT IV-22 tanpa ada aslinya selebihnya ada aslinya;

Halaman 74 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Turut Terlawan V telah mengajukan bukti-bukti surat berupa Foto copy yang telah dilegalisasi, dan bermaterai cukup, sebagai berikut :

1. **T.Terl.V-1** : Buku Tanah Hak Guna bangunan 712/Jelambar Baru, seluas 58 M2 An. PT.Bank MNC INTERNATIONAL Tbk, sesuai Gambar Situasi No.2569/1990 Tgl.10-07-1990;
2. **T.Terl.V-2** : Buku Tanah Hak Guna Bangunan 713/Jelambar Baru, seluas 58 m2 An. PT.Bank.. MNC INTERNATIONAL Tbk, Gambar Situasi No.2570/1990 Tgl.10-07-1990;
3. **T.Terl.V-3** : Buku Tanah Hak Guna Bangunan 1171/Jelambar Baru, seluas 120 m2 An. PT.Bank MNC INTERNATIONAL Tbk, Gambar Situasi No.00474/1993 Tgl.21-01-1993;
4. **T.Terl.V-4** : Kutipan Risalah Lelang No. 072/29/2018 tgl. 14 Juni 2019 yang diberikan Kutipan kepada Pembeli harga pembelian Rp. 3.950.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
5. **T.Terl.V-5** : Salinan/Grosse Risalah Lelang No. RL-072/29/2018 Pebruari 2018;
6. **T.Terl.V-6** : Kutipan Risalah Lelang No. 072/29/2018 tgl. 14 Juni 2019 yang diberikan Kutipan kepada Pembeli, harga pembelian Rp. 4.150.000.000,00 (empat miliar seratus lima puluh juta rupiah);
7. **T.Terl.V-7** : Kutipan Risalah Lelang No. 072/29/2018 tgl.14 Juni 2019 yang diberikan Kutipan kepada Pembeli, harga pembelian Rp. 3.950.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah)

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas TT.V-1 sampai dengan TT.V-7 sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak dalam perkara ini tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak dipersidangan telah menyerahkan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 26 Juli 2023;

Halaman 75 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Perlawanan Pelawan adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban yang diajukan oleh Terlawan, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III telah mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas;

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Terlawan, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III, ternyata eksepsi-eksepsi tersebut adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi Pelawan tidak memiliki legal standing;
2. Eksepsi Dalil Pelawan tentang pelelangan adalah sudah daluarsa dan tidak relevan secara hukum;
3. Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak;

Ad. Eksepsi Pelawan tidak memiliki Legal Standing.

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Pelawan mendalilkan sebagai pemilik dari bidang tanah dan bangunan (3 Ruko) sesuai SHGB 712/Jelambar Baru, SHGB 713/Jelambar Baru dan SHGB 1171/Jelambar Baru dimana menurut Terlawan dan Turut Terlawan II hal tersebut adalah keliru dan merupakan fakta yang tidak benar karena kepemilikannya telah terdaftar atas nama PT. Bank MNC Internasional, Tbk. (Terlawan), sehingga dengan demikian kedudukan hukum Pelawan yang mengklaim sebagai pemilik ketiga SHGB tersebut diatas adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan karena tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan Perlawanan hingga berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk tidak menerima atau menolak Perlawanan a quo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari eksepsi ini kemudian berpendapat kalau mengenai apakah Pelawan mempunyai Legal Standing karena bukan sebagai pemilik lagi dari SHGB tersebut diatas hal ini menurut Majelis Hakim nanti akan ditentukan dalam pemeriksaan pokok perkara, sehingga dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

Halaman 76 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad. 2. Eksepsi dalil Pelawan tentang pelelangan adalah sudah daluarsa dan tidak relevan secara hukum.

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Terlawan dan Turut Terlawan II menyampaikan kalau Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap aset-aset yang dimuhonkan pengosongan telah selesai dilaksanakan melalui KPKNL Jakarta V dan Pelawan telah beberapa kali mengajukan Gugatan atas pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan dimana seluruh Gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakrta Barat sehingga dengan demikian Proses pelelangan tersebut adalah sah secara hukum dan karenanya keberatan Pelawan tentang keabsahan pelelangan hak tanggungan ini sudah daluarsa dan tidak relevan secara hukum;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Haki eksepsi yang diajukan oleh Terlawan dan Turut Terlawan II ini sudah menyangkut pokok perkara yang nanti akan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara, sehingga dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

Ad. 3. Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak.

Menimbang, bahwa Turut Terlawan III dalam eksepsi ini menyatakan dalam pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan sebagaimana dalam SHGB 1171/Jelambar Baru, SHGB 712/Jelambar Baru dan SHGB 713/Jelambar Baru, dimana berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang ditentukan apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini PT. Bank MNC Internasional, Tbk. in casu Terlawan;

Menimbang, bahwa selain itu dalam eksepsi ini Terlawan III juga menyampaikan kalau Terlawan dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Terlawan III telah membuat surat pernyataan No. 039/BMNC/SAMG/II/2018 tanggal 17 Januari 2018 menyatakan pada pokoknya Terlawan bertanggung jawab dan membebaskan Terlawan III terhadap segala Gugatan Perdata dan Pidana yang diajukan oleh pihak manapun sebagai akibat dari pelelangan ini, sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas sudah sepatutnya Majelis Hakim mengeluarkan Turut Terlawan III sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa mengenai ditariknya Terlawan III dalam perkara ini, menurut Majelis Hakim hal ini merupakan hak dari Pelawan untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan Terlawan atau Turut Terlawan dan tentunya harus mempunyai hubungan atau ada keterkaitan dengan perkara ini dimana dalam perkara ini Terlawan III adalah sebagai Pihak yang melaksanakan lelang, sehingga

Halaman 77 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hal tersebut diatas, eksepsi dari Terlawan III yang meminta agar Terlawan III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini harus pula ditolak;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa Pelawan dalam surat Perlawanannya menyatakan pada pokoknya antara Pelawan dengan Terlawan telah terikat dengan suatu perjanjian dimana Terlawan menyetujui memberikan fasilitas kredit kepada Pelawan sesuai Akta Perjanjian Kredit No. 370 dan Akta Perjanjian Kredit NO. 371 tanggal 30 Oktober 2013 (bukti P.10 dan P.11 yang sama dengan bukti T.1 dan T.2) dimana Terlawan memberikan fasilitas pinjaman rekening Koran/PRK Plafond Fasilitas Kredit sebesar Rp.8.000.000.000,-(delapan milyar rupiah) dan Fasilitas Pinjaman Tetap/PT Plafond Fasilitas Kredit sebesar Rp.12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) dan Pelawan memberikan Jaminan berupa 5 (lima) bidang tanah yang bersertifikat atas nama Wien Lie Sadikin (Pelawan) yaitu SHM No. 2862 dan SHM No. 2123 dimana kedua SHM tersebut terletak di Salemban Jaya RT 005 RW010 Kelurahan Salemban Raya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten serta SHGB No. 712/Jelambar, SHGB 713/Jelambar dan SHGB No. 1171/Jelambar;

Menimbang, bahwa kemudian dalam perjalanan Perjanjian antara Pelawan dengan Terlawan sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit tersebut diatas pada tanggal 12 Januari 2018 Terlawan mengirim surat nomor 001C/SOM-NGA/II/2018 kepada Pelawan berupa pemberitahuan kalau akan diadakan Eksekusi Lelang dengan menunjuk PT. Nobel Graha Auction (Turut Terlawan I) untuk melaksanakan Lelang atas seluruh objek Jaminan milik Pelawan tersebut diatas, dimana menurut Pelawan eksekusi lelang hak Tanggungan milik Pelawan tersebut yang dilakukan oleh Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV tidak dilakukan secara benar karena Terlawan telah secara sepihak menurunkan Plafond pinjaman yang menyebabkan usaha Pelawan menjadi macet dan pembayaran cicilan menjadi tersendat dimana hal ini menurut Pelawan merupakan keadaan memaksa (Overrmacht / Force Majeur) tidak dilakukan melalui Ketua Pengadilan Negeri sesuai Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg, nilai penawaran atau harga lelang yang ditetapkan oleh Penilai atau Penaksir berdasarkan penilaian harga limit aset Pelawan tahun 2016 sedangkan pelaksanaan lelang pada tahun 2018, dan adanya Gugatan Wanprestasi dari pihak lain atas objek Hak Tanggungan

Menimbang, bahwa dipihak lain Terlawan, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV dan Turut Terlawan V dalam Jawabannya pada pokoknya menyatakan kalau Pelawan telah melakukan Wanprestasi karena tidak

Halaman 78 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian dan sudah beberapa kali diberikan kesempatan perpanjangan waktu pembayaran sehingga kemudian Terlawan mengajukan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek jaminan;

Menimbang, bahwa selain itu menurut Terlawan dan para Turut Terlawan menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV telah sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku antara lain telah sesuai dengan Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah dan pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 serta pasal 12 dan pasal 78 Undang-Undang Perbankan;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk membuktikan dalil-dalilnya telah mengajukan sebanyak 23 (dua puluh tiga) buah bukti surat, sedangkan Terlawan dan para Turut Terlawan juga untuk membuktikan dalil-dalilnya masing-masing yaitu Terlawan mengajukan bukti surat sebanyak 33 (tiga puluh tiga) buah bukti surat, Turut Terlawan II telah mengajukan sebanyak 2 (dua) buah bukti surat, Turut Terlawan III telah mengajukan 27 (dua puluh tujuh) buah bukti surat, dan Turut Terlawan IV telah mengajukan 22 (dua puluh dua) buah bukti surat serta Turut Terlawan V telah mengajukan 7 (tujuh) buah bukti surat dimana baik Pelawan maupun Terlawan dan para Turut Terlawan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak sebagaimana tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Petitum atau Tuntutan Pelawan yang meminta agar menolak permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pemohon lelang eksekusi (PT. Bank ICB Bumiputera Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat yang sekarang telah berubah menjadi PT. Bank MNC International, Tbk);

Menimbang, bahwa dalam Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan terdapat beberapa alasan antara lain Terlawan telah melakukan tindakan sepihak dengan menurunkan Plafond pinjaman yang mengakibatkan usaha Pelawan menjadi macet dan pembayaran cicilan menjadi tersendat, dimana hal ini menurut Pelawan merupakan keadaan memaksa (*overmacht/Force Majeure*) dimana hal ini tidak mengurangi hak konstitusional Debitor untuk menempuh upaya hukum dengan mengajukan Perlawanan untuk meminta Ketua Pengadilan Negeri dan/atau Kantor Lelang untuk menunda pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim alasan Pelawan yang menyatakan Terlawan secara sepihak telah menurunkan Plafond pinjaman yang

Halaman 79 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebabkan usaha Pelawan menjadi macet dan pembayaran cicilan menjadi tersendat tidak dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) apa lagi berdasarkan bukti surat dari Terlawan yaitu bukti T-4 s/d bukti T-8 sebagai akibat kegagalan Pelawan melunasi utang yang telah jatuh tempo Terlawan telah memberikan Perpanjangan jangka waktu bagi Pelawan untuk menyelesaikan kreditnya yang telah jatuh tempo tersebut sebanyak 3 (tiga) kali akan tetapi ternyata Pelawan tidak melunasi utangnya;

Menimbang, bahwa pihak Pelawan juga menyatakan kalau Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena nilai penawaran atau harga lelang yang ditetapkan oleh Penilai atau Penaksir adalah berdasarkan penilaian yang dilakukan pada tahun 2016 sedangkan pelaksanaan lelang dilakukan pada tahun 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan yang berupa bukti surat ternyata tidak ada bukti surat dari Pelawan yang menerangkan kalau harga lelang atau penawaran yang ditetapkan oleh Penilai atau Penaksir menggunakan penilaian yang dilakukan pada tahun 2016;

Menimbang, bahwa sebaliknya berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Terlawan III (bukti TT.III-3) berupa Surat Pernyataan Limit No. 040/BMNC/SAMG/I/2018 tanggal 17 Januari 2018 dan bukti surat yang diajukan oleh Terlawan IV (bukti TT.IV-16) berupa SURAT Pernyataan Limit dari PT. Bank MNC Internasional No. 033/BMNC/SAMG/I/2018 tanggal 17 Januari 2018 ternyata harga limit yang dipakai atau ditetapkan adalah berdasarkan laporan Penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Aryanti Yunita & Rekan masing-masing NO. 4570/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/I/2018 tanggal 16 Januari 2018 dan No. 4569/Lap.Pen/AJ-MNC.PN/I/2018 tanggal 16 Januari 2018 serta No. 4571/Lap.Pen/AJJ-MNC.PN/I/2018 tanggal 16 Januari 2018;

Menimbang, bahwa dalam Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan juga menyatakan kalau Turut Terlawan IV mengetahui adanya Gugatan dari pihak lain yaitu berdasarkan Gugatan No. 732/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt atas objek Hak Tanggungan dimana sesuai dengan pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 disebutkan dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau isteri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, lelang eksekusi pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan, akan tetapi Turut Terlawan IV tetap saja melaksanakan Lelang terhadap Hak Tanggungan milik Pelawan sehingga proses lelang tersebut adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

Halaman 80 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan adanya gugatan dari pihak lain ini ternyata dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pelawan tidak ada bukti surat berupa Surat Gugatan No. 732/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt sehingga Majelis Hakim tidak bisa menentukan siapa-siapa yang menjadi pihak dalam perkara tersebut yang ada hanyalah bukti P-22 berupa bukti pembayaran biaya blokir dari MOH. ADIB ABD. ROZAK, S.SY di Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang menyatakan HGB 00712-Jelambar Baru, HGB 00713-Jelambar Baru dan HGB 01171-Jelambar Baru diblokir dan dalam penjelasan bukti disebutkan diblokir karena adanya Gugatan oleh Moh. Adib Abd. Rozaq S.SY akan tetapi pada bukti surat itu sendiri tidak ada penjelasan kalau HGB tersebut diatas diblokir karena adanya gugatan dari pihak lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan juga dalam Perlawanannya menyatakan kalau eksekusi lelang atas Hak Tanggungan milik Pelawan yang dilakukan oleh Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV tidak melalui syarat yang benar yang diatur dalam undang-undang yaitu melalui permohonan di Pengadilan untuk sita eksekusi menurut pasal 224HIR jo pasal 258 RBG yang menyatakan Bila tidak dilaksanakan secara suka rela, maka isi akta atau surat lelang tersebut dilaksanakan atas perintah atau dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum tempat orang berutang itu berdiam atau memilih tempat tinggalnya, dengan cara sebagaimana diatur dalam pasal-pasal dimuka bagian ini, namun dengan ketentuan bahwa penyanderaan hanya dapat dilakukan bila telah dikabulkan untuk itu dengan putusan;

Menimbang, bahwa mengenai eksekusi lelang Hak Tanggungan telah diatur secara khusus dalam Undang-Undang no. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu dalam pasal 6 yang menyatakan “ Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggu ngan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Menimbang, bahwa selanjutnya juga sesuai dengan pasal 14 UUHT No. 4 tahun 1996 menyatakan sebagai tanda bukti hak tanggungan maka kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai penganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai ha katas tanah yang bersesuaian juga dengan pasal 6 huruf (e) Peraturan Menteri

Halaman 81 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keuangan NO. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan lelang hak tanggungan adalah merupakan kategori lelang eksekusi yang juga sama dengan lelang eksekusi Pengadilan sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka pernyataan lelang eksekusi hak tanggungan harus melalui Pengadilan menurut Majelis Hakim tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka petitum atau tuntutan Pelawa yang meminta supaya menolak permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Pemohonlelang eksekusi (PT. Bank ICB Bumiputera, Tbk. berkedudukan di Jakrta Pusat dan sekarang telah berubah menjadi PT. Bank MNC International, Tbk) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan atau petitum yang meminta supaya membatalkan dan menyatakan Penetapan eksekusi nomor: 50/ EKS.RL / 2022/PN>Jkt.Brt Jo 072/29/2018, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atau setidaknya-tidaknya batal demi hukum, menurut Majelis Hakim oleh karena tuntutan Pelawan yang meminta agar Menolak permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Pemohon eksekusi lelang tidak dikabulkan dimana itu berarti lelang eksekusi yang dilakukan telah sah maka dengan demikian tuntutan atau petitum yang meminta supaya membatalkan atau menyatakan penetapan eksekusi Nomor : 50/Eks.RL/2022/PN.Jkt.Brt jo 072/29/2018, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atau setidaknya-tidaknya batal demi hukum haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan tuntutan-tuntutan Pelawan yang lain yaitu Tuntutan yang meminta supaya :

- Menyatakan Perlawanan Pelawan sebagai pihak yang beretikad baik dan beralasan;
- Menyatakan Pelawan adalah Debitur yang beretikad baik atas tanah yang terletak terletak di

- Sebelah Barat : Jalan Kusuma, Komplek Ruko Taman Duta Mas ;
- Sebelah Utara : Ruko;
- Sebelah Timur : Ruko
- Sebelah Selatan : Ruko ;

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 712/Jelambar Baru terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No. 11 K, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat 11460, terdaftar atas nama WIEN LIE SADIKIN, seluas 58 M² (limapuluh delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 82 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan Kusuma, Komplek Ruko Taman Duta Mas ;
- Sebelah Utara : Ruko;
- Sebelah Timur : Ruko
- Sebelah Selatan : Ruko ;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 713/Jelambar Baru terletak di Jl. Raya Taman Duta Mas No.11 L, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Jakarta Barat 11460, terdaftar atas nama WIEN LIE SADIKIN, seluas 58 M² (limapuluh delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : Jalan Kusuma, Komplek Ruko Taman Duta Mas ;
 - Sebelah Utara : Ruko;
 - Sebelah Timur : Ruko
 - Sebelah Selatan : Ruko ;
- Sertifikat Hak Bangunan Nomor : 1171/Jelambar Baru Komplek Ruko Warga Baru No 6 DC & DD, Rt 014 Rw 011, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan Jakarta Barat 11460 terdaftar atas nama WIEN LI SADIKIN, seluas 120 M² (seratus duapuluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur : Jalan Komplek Ruko Warga Jaya ;
 - Sebelah Selatan : Ruko ;
 - Sebelah Barat : Ruko ;
 - Sebelah Utara : Ruko ;
- **Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum terhadap grosse risalah lelang No. 072/2018 tertanggal 28 Februari 2018 karena tanpa melalui Pengadilan Negeri dimana semua petitum tersebut diatas harus pula ikut dinyatakan ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara ini, menurut Majelis Hakim oleh karena Perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya maka kepada Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan pasal – pasal dari Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Terlawan, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar;

Halaman 83 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.4.855.000,-
(Empat juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Senin, tanggal 14 AGUSTUS 2023, oleh kami : Denny Tulangow, SH.,MH., sebagai Ketua Majelis Hakim, Toga Napitupulu, S.H., M.H. dan Parmatoni, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari : Rabu, tanggal 23 Agustus 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Irsyaf Lubis, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan, Kuasa Turut Terlawan II, Tanpa dihadiri Kuasa Turut Terlawan III, Kuasa Turut Terlawan IV dan Kuasa Turut Terlawan V serta tanpa dihadiri oleh Turut Terlawan VI, Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Toga Napitupulu, S.H.M.H.

Denny Tulangow, S.H.M.H.

Parmatoni, S.H.

Panitera Pengganti,

Irsyaf Lubis, S.H.

Perincian biaya :

1. Panggilan Rp. 30.000,-
2. Proses Rp. 150.000,-
3. Panggilan..... Rp.4.555.000,-

Halaman 84 Putusan Nomor.1150/Pdt.Bth/2022/PN Jkt Brt.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Redaksi..... Rp. 110.000,-

5. Materai..... Rp. 10.000,- +

Jumlah Rp.4.855.000,- (Empat juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah).