



PUTUSAN
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN.Jkt.Sel
DEM i KADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

1. Nama **SURIH binti JUMHARI**, Umur 70 Tahun, Pekerjaan ibu rumah tangga, Agama Islam, Alamat Jl. Damai V No. 13 RT.001 RW.008 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
2. Nama **SYAMSUDIN bin MANAP**, Umur 45 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan PNS, Alamat Jl. Damai V No. 13 RT.001 RVV.008 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
3. Nama **RIDWAN bin MANAP**, Umur 43 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Alamat Jl. Damai V No. 13 RT.001 RW.008 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
4. Nama **ROBIATUL ADAWIYAH binti MANAP**, Umur 41 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jl. Damai V No. 13 RT.001 RW.008 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
5. **ABDUL AZIZ bin MANAP**, Umur 35 Tahun, Agama islam, Pekerjaan Swasta, Alamat Jl. Damai V No. 13 RT.001 RW.008 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
6. Nama **SITI ROMLAH binti MANAP**, Umur 30 Tahun, Agama islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jl. Damai V No. 13 RT.001 RW.008 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Dalam hai ini, telah memilih domisili hukum yang tetap pada **DIAN WIBOWO, SH, RADEN ASMORO WENING, S.H. TEGUH FITRIANTO WiDGDO, S.H. Advokat & Konsultan hukum pada Kantor DIAN WIBOWO,SH & PARTNERS**. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Mei 2014, untuk selanjutnya disebut sebagai Pelawan;

Halaman 1 dan 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/FN.Jkt.Sel

Lawan:

1. **ESTHERIDA SOELAIMAN**, yang beralamat di Jin. Cendana No. 11 Rt.002/ Rw. 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Jakarta Pusat dalam hai ini diwakili oleh kuasanya KP.F FIRMAN NURWAHYU,S.H.,Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Firma Hukum Lewis & Partner,beraiamai di Jalan Puri Sakti I No 26 B, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, DKi Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2014 selanjutnya disebut sebagai Terlawan I;
2. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA TBK CABANG CILEDUG**, beralamat di Jl. HOS Cokroaminoto No. 71 , Kreo Tangerang dalam hal ini memberikan kuasa kepada YUSTIANDITO.S.H., MM., DANUTA PUTRI, 3H,, MKn. BAYU MARGA PUSPAWIJAYA.SH., FREDDY ADES MANURUNG, ISA ALMAHDY, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 Juli 2014Selanjutnya disebut sebagai Terlawan M;
3. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA**, beralamat di jalan Prapatan No. 10, Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada EVI ASKARYANTI.SH, AGUNG BUDI,S,SH.MH, TIANA HANDAYANI.SH, HIKMAH ANITA, SH, APIT RINA.W.SH, LESTARI,SH, MIFTAHUDIN.SE, SOMAN ACHMADLSE, Rr, TRI PURWANTI.A.Md .berdasarkan

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)



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 2 Juni 2014 yang diterima dan didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 2 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2G14/PN.Jkt.Sel

Selatan pada tanggal 4 Juni 2014 dalam Register Nomor 333/Pdt.G.Plw /2014/PN Jkt-Sel, telah mengajukan gugatan perlawanan sebagai berikut:

Perlawanan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 20/Eks.RL/2014/PN.Jkt.Sel berdasarkan Risalah Lelang ini No. 312/2013 tanggal 8 November 2013

- a. Bahwa, Pelawan telah terdaftar sebagai nasabah di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Ciieduk Terlawan II dan mempunyai pinjaman kredit atau rincian hutang sebesar Rp 750. 000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan agunan Sertifikat Hak miiik no. 1905 Cipete Utara dengan luas 185 M2 yang kemudian dilakukan pelelangan.
- b. Bahwa, PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Ciledug telah melakukan kecurangan dalam menilai asset debitur (dalam hal ini Pelawan) dalam menentukan harga limit Rp. 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah) terhadap Sertifikat Hak milik no. 1905 Cipete Utara dengan luas 185 M2 karena Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) jauh lebih tinggi dari nilai lelangnya yaitu Rp. 1. 703.490.000,- (satu milyar tujuh ratus tiga juta empat ratus Sembilan puluh ribu rupiah)
- c. Bahwa Pelawan menyodorkan pembeli yang bersedia membeli dengan sukarela seharga Rp. 2.000.0000.000,- (dua milyar rupiah) akan tetapi di tolak oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk..
- d. Bahwa terhadap Agunan tersebut dilakukan lelang penjualan dimuka umum dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta dan sebagai pemenang lelang adalah Terlawan I
- e. Bahwa telah ditetapkan risalah lelang No. 312/2013 tanggal 8 November 2013 dan telah ditetapkan surat Penetapan Sita Eksekusi Nomor No. 20/Eks.RL/2014/PN.Jkt.Sel, tanggal 7 Mei 2014, dan surat Aanrnaning, tanggal 16 Mei 2014, dimana dengan tegoran / aanrnaning tersebut Pihak Pelawan telah datang menghadap dan juga mengirimkan wakil kuasanya

yang sah untuk memenuhi panggilan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta selatan pada tanggal 21 Mei 2014.

- f. Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa "....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan

Halaman 3 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdi.G.Plw/2G14/PN.Jkt.Sel

hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemiiik atau derden verzet.";

- g. Bahwa, obyek perkara adalah sebidang tanah berikut bangunan dengan sertipikat Hak milik no. 1905 Cipete Utara dengan luas 185 M2 beralamat di Ji. **Damai V No. 13** RT.001 RVV.008 Keiurahan Cipete utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Bukan beralamat di **Jl. Damai V No. 18** RT.001 RW.008 Keiurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan seperti yang tercantum dalam surat Risalah Lelang No. dan Penetapan eksekusi No. 20/eks.RL/2014/PN.Jki.Sei sehingga objek tanah yang salah alamat mengakibatkan surat Risalah Lelang No. 312/2013 tanggal 8 November 2013 dan Penetapan eksekusi No. 20/eks.RL/2014/PN.Jkt.Sel menjadi batal demi hukum

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)



Bahwa mengingat Perlawanan ini pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi. Pasal 207 (3) HIR atau 227 RBg. Namun, eksekusi harus ditangguhkan, apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan berdasar, paling tidak sampai diaturnya putusan oleh Pengadilan Negeri;

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maika berdasarkan segala apa yang terurai diatas maka sudilah kiranya

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memutuskan ;

- I. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar
- II. Menyatakan Nilai lelang Rp. Rp. 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah) terhadap Sertifikat Hak milik no. 1905 adalah bukan angka yang wajar dan sangat jauh dai nilai harga pasar dimana Nilai Jual Ojek Pajaknya adalah sebesar Rp. Rp. 1. 703.490.000,- (satu milyar tujuh ratus tiga juta empat ratus Sembilan puluh ribu rupiah)
- III. Menyatakan bahwa pelawan membayar hutang pinjaman kredit sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus iirna puluh juta rupiah) kepada PT. Bank Rakyat Indonesia.
- IV. Menyatakan Pelawan adalah pemiiik tanah sertipikat Hak milik no. 1905 Cipete Utara dengan luas 185 M2 beralamat di **Jl. Damai V No. 13** RT.001 RW.008 Keiurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. **Bukan beralamat di Jl. Damai V No. 18** RT.001 RW.008 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan seperti yang tercantum dalam Risalah Lelang No. 312/2013

Halaman 4 dan 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN. Jkt. Sel

tanggal 8 November 2013 dan Penetapan eksekusi No. 20/eks.RL/2014/PN.Jkt.Sel sehingga batal demi hukum ;

- V. Menyatakan Risaiah Leiang No. 312/2013 tanggal 8 November 2013 dan Penetapan eksekusi No. 20/eks.RL/2014/PN.Jkt. alamat objek tanahnya berbeda sehingga bertentangan dengan Hukum maka Risalah Leiang No. 312/2013 tanggal 8 November 2013 dan Penetapan eksekusi No. 20/eks.RL/2014/PN.Jkt menjadi batal demi hukum

- VI. Menghukum para terlawan untuk membiayai perkara ini

- VII. Menyatakan keputusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding, kasasi

ATAU : apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (**ex aequo et bono**)

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Pelawan hadir kuasanya yaitu bernama DIAN WIBOWO.SH berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2014 sedangkan untuk Terlawan i hadir kuasanya yaitu bernama KP. FERRY FIRMAN NURWAHYU.SH berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2014 , Terlawan II hadir kuasanya yaitu FREDDY ADES MANURUNG berdasarkan surat Kuasa tanggal 1 Juli 2014 dan Terlawan III hadir kuasanya yaitu HIKMAH ANITA,SH dan LESTARI,SE berdasarkan surat tugas tanggal 26 Juni 2014 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2014;

Menimbang, bahwa sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2008 dalam perkara ini telah diupayakan perdamaian/ mediasi diantara para pihak yang berperkara dengan menunjuk Sdr. NELSON SIANTURI.SH, M.H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Hakim Mediator, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil/gagal sesuai laporan Hakim Mediator, sehingga karenanya Penggugat dipersilahkan untuk membacakan Surat Gugatannya, dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya atau tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan. Pelawan tersebut, pihak Kuasa Terlawan I, telah mengajukan jawabannya tanggal 26 Agustus 2014, sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa berkaitan dengan perkara perdata "Perlawanan terhadap Penetapan Pengadlilan Negeri Jakarta Selaian No. 20/Eks.RL/2014/PN. Jkt.Sel tertanggal 7 Mei 2014, berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 312/2013 tertanggal 8 Nopembet 2013", yang diajukan oleh



Jumhari, Tuan Syamsudin bin Manap, Tuan Ridwan bin manap, Nyonya Robiatui Adawiyah binti Manap, Tuan Abdui Aziz bin Manap dan Nyonya Siti Romlah binti Manap (Para Termohon Eksekusi) sebagai PELAWAN melawan Nyonya Estherida Soeieiman sebagai TERLAWAN I, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Ciledug sebagai TERLAWAN II dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV sebagai TERLAWAN III, perkara mana teiah terdaftar di Kepaniteraan Pengadiaan Negeri Jakarta Selatan tanggal 4 Juni 2014 dengan Register Perkara Perdata Nomor 333/Pdt.G/Plw/ 2014/PN.Jkt.Sel.

- 1) Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV. sebagai TERLAWAN II
- 2) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cq. Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Ciiedug, sebagai TERLAWAN III
- 3) Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta, sebagai TERLAWAN IV.

Bahwa pada prinsipnya, penarikan pihak yang tepat sebagai pihak TERLAWAN, merupakan syarat formal dalam gugat Perlawanan. .Cuma dalam gugat Perlawanan, Undang-undang telah menentukan sendiri

secara "minimal" pihak yang mesti ditarik sebagai pihak terlawan, rasai 379 Rv telah menentukan "paling minimal" orang yang mesti ditarik sebagai pihak TERLAWAN. Hai itu ditetapkan dalam kalimat yang berbunyi: "terhadap-semua pihak yang telah mendapat.keputusan"..Paling minimal orang yang ditarik sebagai pihak TERLAWAN ialah mereka yang terlibat langsung sebagai pihak PELAWAN dan TERLAWAN dalam putusan perkara yang dilawan. Kurang daripada itu, mengakibatkan Perlawanan tidak memenuhi syarat formal. Alasan, mengabaikan salah seorang dari pihak-pihak yang terlibat dalam putusan yang dilawan, menyebabkan perkara Perlawanan tidak mungkin diselesaikan dengan tuntas.

"Umpamanya A menggugat B atas penyerahan sebidang tanah, karena B telah membeli dari A. Gugatan B diikabulkan. Lantas C mengajukan Derden Verzet berdasar dalil, tanah yang diperkarakan A dan B adalah miliknya, dan menuntut agar jual-beli yang mereka lakukan tidak sah, Tidak mungkin Perlawanan diselesaikan jika Pelawan hanya menarik A atau B saja. Pengadilan tidak berwenang menyatakan jual beli antara A dan B tidak sah, jika yang ditarik hanya A atau B. Keduanya mesti ditarik sebagai pihak Terlawan, Hai itu sesuai dengan salah satu asas tata tertib beracara yang menegaskan, suatu putusan Pengadilan tidak boleh merugikan pihak ketiga yang terlibat dalam proses Perkara".

2. Bahwa perlawanan PELAWAN tidak berdasarkan hukum (onrechmatig of ongegrond). Didalam Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Agustus 1997/No.697K/

Sip/1974. Ditegaskan tentang formalitas pengajuan permohonan perlawanan terhadap bentuk eksekusi yang dilakukan sebelum

Disclaimers
Kepada Yth. Bapak/Ibu Hakim, kami selaku tim advokasi masyarakat hukum adat yang tergabung dalam Perkumpulan Perkawanan Adat (PPA) menyampaikan permohonan maaf apabila terdapat kesalahan atau ketidakakuratan dalam penyampaian informasi ini. Kami berkomitmen untuk terus meningkatkan kualitas informasi yang kami sampaikan, dan kami berharap dapat memberikan manfaat yang optimal bagi proses 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 inkurasi informasi yang terdapat 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)
Halaman 10



jualan lelang di jalankan (sebelum eksekusi dijalankan). Dalam hal ini PELAWAN melakukan lawanan setelah Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 20/Eks.II/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 7 Mei 2014 adalah tidak berdasarkan hukum.

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tanggal 10 Juli 2013 yang ditandatangani Sugeng Meijanto Poerba, S.H., M.H., di jelaskan dalam rumusan hukum bidang perdata hasil pleno sub kamar perdata tanggal 14 - 16 Maret 2012 padaangka VII yang diikuti Hakim Hakim Agung Kamar Perdata, tentang Tentang Perlawanan di hasilkan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 7 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

- Bahwa Perlawanan pihak/partij verzet berdasarkan Pasal 207 HIR hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita vide Pasal 197 HIR, sedangkan perlawanan yang diajukan PELAWAN adalah TERLAWAN II telah melakukan kecurangan dalam menilai asset PELAWAN, sebagaimana yang dimaksud dalam gugatan PELAWAN pada huruf b Register Perkara Perdata Nomor: 333/Pdt.G/Piw/2014/PN.Jkt.Sel tertanggal 4 Juni 2014;
 - Bahwa Perlawanan pihak ketiga/derden verzet, berdasarkan 195 ayat (6) jo Pasal 208 HIR, hanya dapat diajukan karena alasan "Kepemilikan" (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Gadai tanah);
 - Bahwa bagi Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu mengajukan derden verzet/perlawanan karena objek Hak Tanggungan tidak dapat diletakan Sita Eksekusi kecuali Sita Persamaan, karena itu tidak mungkin dilakukan lelang eksekusi.
4. Bahwa sehubungan dengan gugatan cacat "diskualifikasi in persona" atau "error in persona" atau "plurium litis consortium" atau "tidak berdasarkan hokum (onrechmatig of ongegrond)", maka dengan demikian, TERLAWAN I mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan PELAWAN ditolak atau setidaknya gugatan PELAWAN yang cacat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

II. DALAM KONVENSI

- Bahwa apa-apayang telah dikemukakan pada bagian eksepsi di atas ini sepanjang relevan berlaku pula pada bagian konvensi ini.
- Bahwa untuk memahami permasalahan antara PELAWAN dengan TERLAWAN I, maka perlu kiranya TERLAWAN I sampaikan secara singkat kronologis fakta hukum yang menjadi dasar timbulnya gugatan ini, sebagai berikut:

POSISI KASUS

Bahwa sebelum kami menyampaikan dalil-dalil atau alasan-alasan Gugatan Perlawanan terhadap penetapan Eksekusi yang diajukan oleh PELAWAN berdasarkan fakta-fakta dan kejadian- kejadian/peristiwa-peristiwa hukum, terlebih dahulu kami akan menjelaskan latar belakang terjadinya

Halaman 8 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Flw/2014/PN.Jkt.Sel

permasalahan antar PELAWAN dengan PARA TERLAWAN dalam suatu pernyataan Pembukaan (Opening Statement), dengan tujuan agar dapat mempermudah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tingkat pertama memahami permasalahan yang dipersoalkan oleh PELAWAN dalam perkara ini.

OPENING STATEMENT

Permasalahan ini dilatarbelakangi dengan adanya pembelian berdasarkan pemenang lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN I sebagaimana yang dimaksud dalam Grosse Risalah Lelang No.312/2013 tanggal 10 Maret 2014 atas Sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1905 luas 185 (seratus



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 18 RT. 001/RW. 08, atas nama : 1). Surih binti Jurnhari, 2). Syamsudin bin Manap, 3). Ridwan bin Manap, 4). Robiatul Adawiyah binti Manap, 5). Abdul Aziz bin Manap, 6). Siti Romlah binti Manap/Milik PELAWAN yang dilakukan oleh TERLAWAN III pada tanggal 8 November 2013 atas permohonan dari TERLAWAN II.

Bahwa antara PELAWAN dengan TERLAWAN II terikat dalam Perjanjian Kredit Nomor 06 pada tanggal 16 Oktober 2008 dihadapan Reni Darwis S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang atas pinjaman jenis kredit modal kerja sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung mulai ditandatanganinya akta perjanjian tersebut atau menurut hukum harus sudah dibayar lunas selambat-lambatnya pada tanggal 16 (enam belas) oktober 2009 (dua ribu Sembilan).

Bahwa untuk menjamin segala utang PELAWAN apabila PELAWAN tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang dituangkan didalam Perjanjian Kredit kepada TERLAWAN II, maka dijaminanlah sertifikat Hak Milik No. 1905 seperti tersebut diatas, yang telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebagaimana **yang dituangkan dalam sertifikat Hak Tanggungan No. 5589/2008** tanggal 17 November 2008 dibuat dihadapan Risberth S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Madya Jakarta selatan, dengan nama pemegang Hak Tanggungan adalah TERLAWAN II.

Halaman 9 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

Bahwa karena sampai waktu yang telah disepakati dan ditandatangani dalam Perjanjian kredit Nomor 06 pada tanggal 16 Oktober 2008 PELAWAN tidak dapat melunasi utang-utangnya kepada TERLAWAN II, PELAWAN "wanprestasi". Akibat perbuatan wanprestasi, yang dilakukan oleh PELAWAN, TERLAWAN II mengalami kerugian sampai dengan tanggal 14 Mei 2012 sebesar Rp. 809.442.532,- (delapan ratus Sembilan juta empat ratus empat puluh dua ribu lima ratus tiga puluh dua rupiah).

Bahwa karena PELAWAN tidak dapat membayar utang-utangnya, maka TERLAWAN II berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 5589/2008 tanggal 17 November peringkat Pertama melakukan Lelang terhadap Jaminan PELAWAN pada tanggal 9 Oktober 2013 dibuatlah pengumuman Pertama Lelang "Eksekusi Hak Tanggungan yang ditandatangani TERLAWAN II dan Pengumuman Lelang ke II (dua) yang diterbitkan pada harian surat kabar TERBIT tanggal 24 Oktober 2013.

Bahwa TERLAWAN III telah melakukan Lelang Hak tanggungan pada tanggal 08 November 2013 dengan Risalah lelang Nomor 312/2013 telah memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan peraturan Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang, selama berjalannya proses lelang tidak ada perlawanan dari pihak manapun sampai dikeluarkannya penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 20/Eks.RL /2014 pada tanggal 7 Mei 2014.

3. Bahwa TERLAWAN I menolak dan membantah dengan tegas dalil- dalil gugatan PELAWAN untuk seluruhnya kecuali mengenai bagian- bagian yang diakuinya dan bersesuaian dengan eksepsi dan jawaban TERLAWAN I dalam perkara ini.

4. Bahwa terhadap Gugatan PELAWAN dalam Perkara Perdata Nomor 333/Pdt.G .Plw/ 2014/ PN.JKT.SEL tertanggal 4 Juni 2104 pada huruf a, b,

c, d, e, f, g dan h harus dikesampingkan hai ini karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi, dimana fakta hukum yang terjadi adalah sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 07 Tahun 2012 Tentang RUMUSAN HUKUM HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG SEBAGAI PEDOMAN PELAKSAAN TUGAS BAGI PENGADILAN, him. 58 mencantumkan: "XIII. Pelelangan Hak Tanggungan yung dilakukan oleh Kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau

Halaman 10 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN.Jkt. Sel



mengosongkan obyek yang dilelang tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR/208 harus diajukan gugatan! Karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela.

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pasal 1 PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 106/PMK.06/2013 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG :

4. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, Dokumen dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundangundangan.

6. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

b. Bahwa berdasarkan Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial Nomor 02/WK.MA.Y / I/2010, tertanggal 8 Januari 2010 yang ditujukan kepada seluruh Ketua pengadilan Negeri di Indonesia, perihal Perbaikan Perumusan Hasil Rakernas palembing tahun 2009 tentang Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang atau Hak Tanggungan, menuliskan:

i. Bahwa dalam hal eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara apabila barang yang telah dilelang itu tidak dengan sukarela diserahkan kepada pembeli lelang maka pihak pembeli lelang dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan **Negeri agar Pengadilan Negeri melakukan pengosongan terhadap** obyek yang telah dilelang tersebut tanpa perlu mengajukan gugatan biasa, sebab pada dasarnya Pasal 200 (11) HIR/208 ayat (2) RBg tidak semata-mata ditujukan untuk melaksanakan suatu putusan pengadilan tetapi juga terhadap pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara;

ii. Bahwa eksekusi akta pengakuan hutang sebagaimana yang diatur dalam pasal 224 HIR/258 RBg, apabila obyek yang akan dieksekusi adalah Hak Tanggungan, maka hal itu berlaku baik terhadap Krediturnya yang merupakan Lembaga Keuangan yang

Halaman 11 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

sah maupun apabila Krediturnya merupakan perorangan. Tetapi apabila obyek yang akan dieksekusi tersebut harus dilakukan dengan melalui gugatan biasa (Stbl. 1938-523), begitu pula apabila grosse akta pengakuan hutang yang jumlah hutangnya tidak Pasti.

c. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Ayat (36) PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 160/PMK.06/2013 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 176/PMK.06/2010 TENTANG BALAI LELANG: "Grosse Risalah Lelang adalah Salinan asli dari Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

d. Bahwa berdasarkan Pasal 224 HERZIEN INLANDSCH REGLEMENT (H.I.R) REGLEMEN INDONESIA YANG DIPERBAHARUI (R.I.B.): "Surat asli dari pada surat hipotek dan surat hutang yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "Atas nama Undang-undang" berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsangkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau, memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebahagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan- peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti

Penjelasan:

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)



1. Bahwa berdasarkan Pasal 224 ini menerangkan, bahwa surat-surat yang dianggap mempunyai kekuatan yang pasti untuk dieksekusi seperti surat keputusan hakim yaitu

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

surat utang memakai hipotik.

- b. surat utang yang dilakukan di hadapan notaris (akte notaris) yang kepalanya memakai perkataan-perkataan dahulu "Atas nama Raja", kemudian berturut-turut diubah menjadi "Atas nama Republik Indonesia", "Atas nama undang-undang" dan sekarang

Halaman 12 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

berdasarkan pasal 4 UU Pokok Kehakiman No. 14/1970 menjadi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"

2. Bahwa apabila surat surat yang tersebut diatas itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka akan dijalankan seperti keputusan hakim biasa, yaitu dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan Ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih sebagai tempat tinggalnya, akan tetapi mengenai paksaan badan (sanders - gijeling) hanya dapat dilakukan apabila sudah diizinkan dengan keputusan pengadilan negeri;

Bahwa dari penjelasan Rasai 224 HiR di atas, kekuatan hukum irah- irah adalah sama seperti putusan dalam gugatan. Bila kemudian gugat lagi, maka ada overlapping tumpang tindih antara irah-irah dalam gross akta risalah lelang dan putusan PN soal pengosongan oleh pemenang lelang. Maka menjadi terang dan jelas bahwa gros akta risalah ieiang eksekusi memiliki keistimewaan sendiri dibanding risalah lelang non eksekusi, karena di dalamnya terkandung irah-irah, yang berarti sudah eksekutorial, dapat dieksekusi. Maka jika harus gugat lagi, berarti terjadi NEBIS IN IDEM, dimana hukum acara perdata melarang NEBIS IN IDEM.

- e. BAHWA BERDASARKAN KEPUTUSAN BERSAMA KETUA MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA DAN KETUA KOMISI YUDISIAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 047/KMA/SKB/IV/2009, NOMOR 02/SKB/P.KY/IV 2009, TENTANG KODE ETIK DAN PEDOMAN PERILAKU HAKIM: 'Wewenang dan tugas hakim yang sangat besar itu menuntut tanggungjawab yang tinggi, sehingga putusan pengadilan yang diucapkan dengan irah-irah "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menuniukkan kewajiban menegakkan hukum, kebenaran dan keadlian itu waiib dipertanggungjawabkan secara horizontal kepada semua manusia, dan secara vertikal dipertanggungjawabkan kepada Tuhan Yang Maha Esa".

Bahwa apakah bentuk itikad tidak baik PELAWAN sebagai debitor yang kredit macet, lantas tidak mengembalikan hutang yang ia pinjam merupakan pihak yang layak dilindungi oleh hukum? Kepastian hukum bagi pihak TERLAWAN II sebagai kreditor dan TERLAWAN I sebagai

Halaman 13 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/FN.Jkt.Sel

pemenang lelang iaiah demi keadlian itu sendiri. Membiarkan PELAWAN sebagai debitor mengambil untung dengan merugikan TERLAWAN II sebagai kreditor dan TERLAWAN I sebagai pemenang lelang adalah bentuk ketidakberadaban itu sendiri,

- f. Bahwa berdasarkan Pasal 14 UNDANG-LINDANG NOMOR 4 T AHLIN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA- BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH:

- i. Bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan seriipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- ii. Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI- KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA".
- iii. Bahwa sertipikat Hak Tanggunan 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 hypothereksepang.



Bahwa apabila suatu berkekuatan hukum tetap, mengapa harus digugat lagi? Gross akta risalah lelang tanah turunan dari lelang eksekusi, bukan lelang sukarela, sehingga wajar dan sepatutnya tercantumkan puia irah-irah yang melekat sebagai tranfer dari sertifikat hak tanggungan yang berpindah pada gross akta risalah lelang, sebagai bukti otentik kekuatan dan kepastian hukumnya.

Bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan: "Irah- irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Lihat Penjelasan umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26"

Bahwa berdasarkan Penjelasan rasai 26 UU Hak Tanggungan: "Yang dimaksud dengan peraturan-praturan mengenai eksekusi *hypotheek*

Halaman 14 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Fdt.G.Plw/2G14/FN.Jkt.S&i

yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene indonesisch Regiement, Staatsbiad 1841=44 dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Maduru (Regiement tot Regeiing van net rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsbiad 1927-227). Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya *hypotheek*, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi *hypotheek* atas tanah yang disebut di atas. Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya".

Bahwa dapat disimpulkan, bahwa eksekusi pengosongan PELAWAN sebagai debitor pemilik agunan hak tanggungan adalah bagian dari eksekusi dari hak tanggungan itu sendiri.

Bahwa berdasarkan PENJELASAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996: "9. Salah satu ciri hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera jandi Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene indonesisch Regiement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Regiement tot Regeiing van het Rechtswezen.in de Gewesten Buiten Java en Madura). Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat-tanda bukti adalah Hak Tanggungan dibubuhkan dengan kata irah-irah den "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN

Halaman 15 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. sel



YANG MAHA ESA" untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

g. Bahwa kewajiban melakukan gugat pengosongan justru melanggar asas kepastian hukum

eksekusi hak tanggungan demikian, karena lelang eksekusi itu sendiri terjadi karena adanya wanprestasi dari debitor, maka apanya lagi yang harus dibuktikan dalam pengadilan lewat gugatan?

Bahwa risalah lelang, kutipan risalah lelang, maupun gross akta ada konsekuensi logis (turunan) dari suatu eksekusi hak tanggungan. Bila dalam Sertifikat Hak Tanggungan, terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", maka itu adalah amanat dari undang-undang. Karena sertifikat hak tanggungan memiliki irah-irah, konsekuensi logisnya gross akta bukti risalah lelang bagi pemenang lelang, maka ia memiliki pula irah-irah demikian;

Bahwa pencantuman "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" merupakan irah-irah yang artinya berfungsi seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga atas dokumen hukum tersebut, upaya hukum yang tersisa ialah hanya eksekusinya saja. Bila terhadap dokumen yang telah berkekuatan hukum eksekutorial irah-irah demikian masih harus melewati upaya hukum gugatan pengosongan atas objek yang dilelang sebagai konsekuensi logis eksekusi hak tanggungan atas wanprestasinya debitor, maka terjadi pelanggaran terhadap ketentuan hukum acara mengenai nebis in idem, yakni atas suatu perkara yang telah diputus, tidak dapat diadili ulang;

Bahwa tujuan irah-irah ialah demi kepastian hukum. Kreditor memberikan pinjaman yang bersumber dari nasabah kepada debitor, bila tidak dijamin oleh irah-irah, maka posisi kreditor rentan. Bila peminat lelang tak dilindungi oleh kepastian hukum akan objek lelang eksekusi, maka itu artinya bukan lelang eksekusi, tapi lelang atas objek non-eksekusi, alias semata lelang sukarela, dan itulah yang dimaksudkan oleh SEMA Nomor 7 Tahun 2012 Efek dominonya, tak ada yang menjadi peminat lelang, dan tiada lagi kreditor yang berani member kredit. Ujungnya, perekonomian negara tumbang;

Halaman 16 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. Sel

Bahwa apabila tetap menolak eksekusi pengosongan oleh pemenang lelang eksekusi, maka kami siap menempuh langkah hukum pelaporan pada Komisi Yudisial atas praktik pengadilan yang menolak eksekusi dokumen gross akta "risalah lelang" yang memiliki irah-irah eksekutorial; karena berarti pengadilan telah lalai dan abai terhadap putusan pengadilan itu sendiri (irah-irah dalam dokumen hukum berfungsi dan disamakan seperti putusan pengadilan);

Bahwa pada dasarnya SEMA Nomor 7 Tahun 2012 bukan merujuk pada lelang eksekusi, oleh karena tidak mungkin diadakan lelang sukarela oleh kreditor atas objek agunan hak tanggungan, Maka SEMA Nomor 7 Tahun 2012 adalah tidak dapat diimplementasikan sama sekali karena cacat redaksional.

h. Bahwa berdasarkan Pasal 200 HIR:

- 1) Penjualan barang yang disita dilakukan dengan perantara kantor lelang, atau menurut keadaan, menurut pertimbangan ketua, Oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk barang yang tetap maka syarat-syarat yang tersebut pada ayat di atas ini, dipakai bagi penjualan itu.

- (10) Hak orang yang barangnya dijual, atas barang tetap yang dijual itu berpindah kepada pembeli, karena pemberian hak padanya setelah ia memenuhi syarat syarat pembelian. Setelah syarat-syarat itu dipenuhi maka kepadanya diberikan surat keterangan oleh kantor lelang, atau oleh orang yang diserahi penjualan yang bersangkutan.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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)



(11) Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat juita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya.

Bahwa penjelasan Pasal 200 HIR:

1. Penjualan barang-barang yang disita dilakukan:

a. dengan perantaraan kantor lelang.

Halaman 17 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN.Jkt. Sel

- b. oleh pejabat yang menyita barang itu, atau
- c. orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, satu sama lain menurut pertimbangan ketua.

2. Bagaimana kalau keputusan hakim itu mengenai pengosongan barang tetap oleh pihak yang kalah, atau sesudah barang tetap itu dijual lelang, orang yang dijual barangnya tidak mau meninggalkan barang itu? Dalam hal ini ketua pengadilan negeri membuat surat **perintah kepada pejabat yang berkuasa menjalankan penyitaan** untuk dengan bantuan panitera serta jika perlu dengan pertolongan polisi, agar barang tetap itu dikosongkan.

5. Bahwa terhadap Gugatan PELAWAN dalam Perkara Perdata Nomor 333/Pdt.G.Plw/ 2014/PN.JKT.SEL tertanggal 4 Juni 2104 pada huruf a, b, c, d, e, f, g dan h harus dikesampingkan hal ini karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi, dimana fakta hukum yang terjadi adalah sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan RISALAH LELANG Nomor 312/2013 tertanggal 8 November 2013, TERLAWAN III yang diwakili oleh Febrianto Iriawan ishaq, Sarjana Ekonomi - NIP. 197802141998031001 sebagai Pejabat Lelang Kelas 1 yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 11/KM.6UP. 11/2011 tanggal 18 Agustus 2011 berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV dan berdasarkan Surai Tugas dari Kepala KPKNL Jakarta IV Nomor ST-759/WKN.07/KNL04/2013 tanggal 04 November 2013 dilaksanakan Lelang Ulang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atas barang tidak bergerak milik Debitur/Penjamin Abdul Goni bertempat di Jalan. Prapatan No. 10 Jakarta.

b. Bahwa pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan TERLAWAN II yang diwakili oleh B. Bernadus Nadapdap selaku Pimpinan Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Ciledug berkedudukan di Jakarta, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor B. 1257a/KC- XV/ADK/09/2013 tanggal 16 September 2013, yang dalam hal ini berdasarkan Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor 06 tanggal 16 Oktober 2008 dibuat dihadapan Reni Darwis, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang; Sertifikasi Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, yang berkepal

Halaman 18 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Fdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 5589/2008 tanggal 17 November 2008 dan Nomor 5586/2008 tanggal 13 November 2008, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 45/2008 dan 46/2008 masing-masing tertanggal 4 November 2008.

c. Bahwa dalam pelaksanaan lelang ini TERLAWAN II yang diwakili oleh Freddy Ades Manurung sebagai Account Officer PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Ciledug bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa Pelaksanaan Lelang Nomor B. 1473-KC- XV/ADK/11/2013 tanggal 07 November 2013, melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantaraan KPKNL Jakarta IV yang dilelang apa adanya berupa:



"1 (satu) bidang tanah berikut bangunan sesuai Sh'M No. 1905/Cipete Utara luas 185 m2 atas nama 1. Surih binti Jurnhari, 2. Syarnsudin bin Manap, 3. Ridwan bin Manap, 4. Robiatul Adawiyah binti Manap, 5. Abdul Aziz bin Manap, 6. Siti Romlah binti Manap terletak di RT. 001 - RW. 008 (setempat dikenai dengan Jl. Damai V No. 18 RT. 001 - RW. 008), Desa/Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kabupater/Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Sesuai dengan surat Keterangan Pendaftaran Tanah Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 616/SKPT/2013 tanggal 24 Oktober 2013, yang menerangkan bahwa:

Sebidang tanah terletak di Jl. Damai V No. 18.

RT/RW	001/08.
Kelurahan	Cipete Utara.
Kecamatan	Kebayoran Baru.
Kota Administrasi	Jakarta Selatan.
Luas	185 M2.
NIB	09.04.05.10.011

Berdasarkan Dokumen pendaftaran tanah yang ada pada Kota Administrasi Jakarta Selatan, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat atas nama:

1. Surih binti Jurnhari untuk 8/64 bagian.

Halaman 19 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. Sel

2. Syarnsudin bin Manap untuk 14/64 bagian.

3. Ridwan bin Manap untuk 14/64 bagian.

4. Robiatul Adawiyah binti Manap untuk 7/64 bagian

5. Abdul Aziz bin Manap untuk 14/64 bagian.

6. Siti Romiah binti Manap 7/64 bagian.

Jenis dan Nomor Hak : Hak Milik No. 1905/Cipete Utara.

Luas : 185 M2 (Surat Ukur tanggal 16-12-1999 Nomor

01134/Cipete Utara/1999).

Bahwa pada Buku Tanah Hak Milik No. 1905/ Cipete Utara, terdapat catatan: Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 5586/2008, tercatat atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 17-11-2008.

"1 (satu) bidang tanah berikut bangunan sesuai SHM No. 3971/Cipete Utara luas 98 m2 atas nama Abdul Goni terletak di Rt.004/Rw.002 (setempat dikenai dengan Jl. Damai IV RT. 004/RW. 002), Desa/Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kabupaten/Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Sesuai dengan surat Keterangan Pendaftaran Tanah Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 617/SKPT/2013 tanggal 24 Oktober 2013, yang menerangkan bahwa:

Sebidang tanah terletak di Jl. Damai IV No. 32.

RT/RW : 004102.

Kelurahan : Cipete Utara.

Kecamatan : Kebayoran Baru.

Kota Administrasi : Jakarta Selatan.

Luas : 98 M2.

NIB : 09.04.05.10.02042



Berdasarkan Dokumen pendaftaran tanah yang ada pada Kota Administrasi Jakarta Selatan, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat atas nama Abdul Goni,

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenis dan Nomor Hak : Hak Milik No. 3971/Cipete Utara.

Halaman 20 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jki.Sel

Luas : 98 M2 (Surat Ukur tanggal 3-1-2000 Nomor 02042 / Cipete Utara/2000).

Bahwa pada Buku Tanah Miiik No. 3971/Cipete Uiara, terdapat catatan: Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 5586/2008, tercatat atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 13-11-2008.

d. Bahwa penjualan ini dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

e. Bahwa pelelangan ini telah diumumkan oleh TERLAWAN II sebagai Penjual melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 09 Oktober 2013 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian Terbit tanggal 24 Oktober 2013 sebagai pengumuman kedua yang terbit di Jakarta.

f. Bahwa penjualan ini dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 : 189 sebagaimana telah beberaa kali diubah terakhir dengan Staatsbiaad 1908 : 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941 : 3) jis. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keungan Nomor 106/ PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013, Peraturan Menteri Keuangan Nomor I74/ PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I

g. Bahwa TERLAWAN II sebagai Pihak kreditor telah mengeluarkan Surat Peringatan I No. B.251-XIV/KC/ADK/02/2012 tanggal 14 Februari 2012, Surat Peringatan II No. 8.678 XIV/KC/ADK/03/2012 tanggal 29 Maret 2012 dan Peringatan III No. B. 970-XIV/KC/ADK/03/2012 tanggal I4 Mei 2012 kepada PELAWAN sebagai debitur untuk menyelesaikan hutangnya. Oleh karena PELAWAN sebagai debitur tetap tidak melunasi kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang atas Barang tersebut di atas.

h. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak PELAWAN sebagai debitur oleh TERLAWAN II atau PT. Bank Rakyat Indonesia

Halaman 21 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN.Jkt.Sel

(Persero) Tbk. Cabang Ciieuug dengan surat No. B. 1417 KC- V/ADK/10/2013 tanggal 22 Oktober 2013

i. Bahwa berdasarkan surat keterangan hutang TERLAWAN ii yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Ciledug Nomor B. 1257C/KC- XIV/ADK/09/2013 tanggal 16 September 2013, total payoff report PELAWAN per 5 September 2013 sebesar Rp. 959.692.050,- (sembilan ratus lima puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh dua ribu lima puluh rupiah).

j. Bahwa dalam pelaksanaan lelang ini untuk objek:

"1 (satu) bidang tanah berikut bangunan sesuai SHM No. 1905/Cipete utara luas I82 m2 atas nama 1. Surih binti Jumhari,2. Syamsudin bin Manap, 3. Ridwan bin Manap, 4. Robiatul Adawiyah binti Manap, 5. Abdul Azis Bin Manap, 6. Siti Romiah binti Manap terletak di RT 001/ RW 008 (setempat dikenal dengan Jl. Damai V No. 18 RT. 001/RW. 008 Kel. Cipete Utara Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, diperoleh harga penawaran yang diajukan oleh TERLAWAN I yaitu Nyonya Estheridha Soeairnan beralamat di jalan cendana No. 11 RT/RW. 002/001, Desa/Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kabupaten/Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, sebesar Rp. 517.000.000,- (lima ratus tujuh

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 tugas dan fungsinya. 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)

"1 (satu) bidang tanah berikut bangunan sesuai SHM No. 3971/Cipete Utara luas 98 m2 atas nama Abui Goni terletak di RT. 004/RW. 002 (sempai dikenal dengan Jl. Dharma V RT. 004/RW. 002 Kelurahan Cipete Utara Kecamatan Kebayoran Baru, Kabupaten/kota Jakarta Selatan, **Provinsi** DKI Jakarta. **Tidak ada penawaran/Peminat**".

k. Bahwa oleh karena harga penawaran tertinggi terakhir Barang tersebut telah mencapai Harga Limit yang ditetapkan oleh TERLAWAN I sebagai Penjual, maka TERLAWAN I yaitu Nyonya Estheridha Soleiman dengan alamat tersebut diatas, disahkan sebagai pembeli pada pelaksanaan lelang ini.

Bahwa terhadap Gugatan PELAWAN dalam Perkara Perdata Nomor: 333/Pdt.G.Plw/ 2014/PN.JKT.SEL tertanggal 4 Juni 2104 pada huruf a, b,

c, d, e, f, g dan h harus dikesampingkan hal ini karena tidak sesuai dengan halaman 22 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

fakta hukum yang terjadi, dimana fakta hukum yang terjadi adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa TERLAWAN I adalah Pemenang lelang yang beritikad baik yang sudah ditetapkan dalam Akta Otentik Grosse Risalah Lelang No. 312/2013, tidak seharusnya menjadi Terlawan, karena Terlawan I sebagai pemenang Lelang, telah mengikuti Prosedur yang ditetapkan oleh pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- b. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 1230 k/'Sip/'i980 tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan bahwa "Pembeli yang beritikad baik harus dapat Perlindungan Hukum".
- c. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.03/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang telah mengatur lebih lanjut pada Pasal 16 (2) yang menyatakan bahwa "Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang- undangan dibidang lelang dalam hal ini adalah TERLAWAN II".
- d. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 312/2013 tertanggal 10 Maret 2014 adalah bukti yang sempurna tentang adanya pelaksanaan lelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.03/2010 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang rasai 1 (satu) angka (32) "Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna"
- e. Bahwa PELAWAN tidak pernah tunduk kepada Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 20/eks.RL/2014PN.Jkt.Sel., tertanggal 7 Mei 2014 meskipun sudah diberitahukan secara patut dan sah untuk segera mengosongkan objek lelang yang sudah dimenangkan oleh TERLAWAN I.
- f. Bahwa sampai sekarang TERLAWAN I sebagai pemenang lelang belum pernah menikmati objek lelang yang dibelinya, oleh karena PELAWAN sampai dengan saat ini belum mengosongkan Tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 20/eks.RL/2014/ PN Jkt. Sel., tertanggal 7 Mei 2014.

Halaman 23 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

7. Bahwa dengan demikian Gugatan PELAWAN dalam Perkara Perdata Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.JKT.SEL tertanggal 4 Juni 2104 itu tidak mempunyai dasar hukum dan tidak beralasan sama sekali, karenanya sudah sepatutnya ditolak, setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERLAWAN I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan sebagai berikut:



DALAM EKSEPSI.

Menerima eksepsi TERLAWAN I seluruhnya,
Menyatakan pemeriksaan Perkara Perdata Nomor 333 / Pd t. G . Plw / 2014 / PN.JKT.SEL tertanggal 4
Juni 2104 ini dihentikan.

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM KONVENSI.

1. Menolak gugatan PELAWAN seluruhnya, setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum PELAWAN untuk membayar semua biaya perkara ini.
Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon kiranya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, pihak Kuasa Terlawan II, telah mengajukan jawabannya tanggal 12 Agustus 2014, sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

GUGATAN PELAWAN KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL).

1. Bahwa salah satu sebab dianggapnya suai gugatan sebagai gugatan yang obscuur libel adalah karena hukum yang menjadi dasar gugatan dan objek gugatan yang tidak jelas;
2. Bahwa Berdasarkan posita yang Pelawan uraikan, maka terlihat jelas bahwa yang menjadi dasar gugatan menurut pelawan adalah nilai lelang atas obyek perkara yaitu sebesar Rp 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah) bukan angka yang wajar dan sangat jauh dari harga pasar dimana menurut pelawan Nilai Jual obyek Pajak (NJOP) adalah sebesar Rp 1.703.490.000,- (satu miiyar tujuh ratus iiga juta empat ratus Sembilan puluh ribu rupiah);

Halaman 24 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. Sel

3. Bahwa faktanya obyek perkara a quo sebelumnya pernah dilelang 2 (dua) kali yaitu dengan nilai Rp 595.000.000,- (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan Rp 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah) namun tidak peminatnya. Kalau memang NJOP sebesar nilai yang disebutkan oleh Pelawan yaitu Rp 1.703.490.000,- (satu miiyar tujuh ratus tiga juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) sedangkan obyek perkara a quo diietang dengan niiai Rp 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiahl pastinya banyak peminat lelang. Namun, sampai dengan lelang ketiga yang dilaksanakan pada tanggal 8 November 2013, obyek perkara a quo tersebut baru laku terjual dengal nilai lelang yang sama dengan lelang kedua, yaitu dengan nilai Rp 515.000.000,-Hima ratus lima belas juta rupiah);

Maka Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap gugatan pelawan yang mengandung cacat formal, karena gugatan Pelawan kabur/tidak jelas (obscuur iibeei, maka demi tertibnya hukum beracara yang berlaku, sudah seharusnya gugatan Pelawan a quo dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Terlawan II dengan ini mengajukan Jawaban sebagai berikut;
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara ;
3. Bahwa Terlawan II menolak semua dalil dalil yang dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan II;
4. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terlawan II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut;



Bahwa Pelawan merupakan pemilik agunan atau penjamin kredit atas nama Abdul Goni, yang merupakan debitur dari Terlawan II. Kredit atas nama Abdul Goni (debitur) tersebut dituangkan dalam Akta Penjualan Membuka Kredit Nomor 6 tanggal 16 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Reni Darwis, SH, notaris di Kabupaten Tangerang.

Halaman 25 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. Sel

Bahwa Agunan dari kredit tersebut adaiah Sertipikat Hak fvlilik Nornor 1905/Cipete Utara, sebagaimana dituangkan dalam Gambar Situasi tertanggal 18 Desember 1988 Nornor 01134/Cipete Utara/1999, seluas 185 m2 terletak di propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, Desa/Keiurahan Cipete Utara.

7. Bahwa Atas agunan tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebagaimana dituangkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 5589/2008 tanggal 17 November 2008, dengan pemegang hak Tanggungan adalah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

8. Bahwa Sehubungan dengan menunggaknya pembayaran pokok dan bunga kredit atas nama Abdul Goni (debitur), Terlawan II telah melakukan penagihan-penagihan secara lisan kepada Abdul Goni (debitur), ybs tetap tidak dapat membayar tunggakannya.

9. Bahwa Karena Abdul Goni (debitur) juga tidak dapat membayar tunggakannya, maka Terlawan II memberikan surat peringatan kepada Abdul Goni (debitur) . surat peringatan yang dikirimkan oleh Terlawan U adalah sebagai berikut:

- Surat Peringatan pertama Nomor : 8.251- XIV/KC/ADKj02/2012 tanggal 14 Februari 2012.
- Surat Peringatan kedua Nomor: B.678-XIV7KC/03/2012 tanggal 29 Maret 2012.
- Surat Peringatan ketiga Nomor: B. 97-XIV/KC/05/2012 tanggal 14 Mei 2012.

10. Bahwa Setelah Terlawan II melakukan penagihan lisan dan mengirim surat peringatan 1,11 dan III kepada Abdul Goni (debitur), Abdul Goni (debitur) tetap tidak memberikan respon positif untuk menyelesaikan kewajiban kepada Terlawan II;

11. Bahwa Pada saat melakukan penagihan-penagihan baik secara lisan mau pun dalam surat peringatan, Terlawan II juga telah menyampaikan konsekuensi apabila Abdul Goni (debitur) tidak menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan II, yaitu Terlawan II akan melakukan lelang terhadap agunan kredit, yaitu obyek perkara a quo. Terlawan II juga telah menyampaikan hal tersebut kepada Pelawan;

Halaman 26

dari 55 Halaman Putusan Nornor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN.Jkt.Sel

12. Bahwa Karena debitur tetap tidak dapat membayar tunggakannya kepada Terlawan I, maka upaya yang dilakukan oleh Terlawan II untuk melunasi tunggakan Abdul Goni (debitur) yaitu dengan pelelangan;

13. Bahwa Lelang terhadap obyek a quo telah dilaksanakan sebanyak 3 (tiga) kali.- Lelang pertama dilaksanakan pada tanggal 6 November 2012 sebagaimana telah disampaikan oleh terlawan II kepada debitur melalui surat pemberitahuan Lelang Nomor: B.1986-XIV/KC/ADK/10/2012 tanggal 25 oktober 2012, namun tidak ada peminatnya. Kemudian dilaksanakan lelang kedua yaitu pada tanggal 30 april 2013, sebagaimana telah disampaikan oleh Terlawan II kepada debitur melaiui surat pemberitahuan lelang Nomor : B.621-XIV/KC/ADK/2013 tanggal 24 April 2013 dan pada saat itu juga tidak ada peminatnya;

14. Bahwa lelang ketiga dilaksanakan pada tanggal 8 November 2013. Pelaksanaan lelang, telah, disampaikan oleh Terlawan II kepada debitur meiaiui surat pemberitahuan Lelang Nomor: B.1417-KC-XV/ADK /10/2013 tanggal 22 oktober 2013.-pada saat itu agunan terjual yang dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 312/2013 tanggal 8 November 2013 dengan pemenang lelang adalah Terlawan I;



Bahwa Dalil Pelawan menyatakan bahwa Terlawan II telah melakukan kecurangan dalam menilai objek perkara a quo yaitu sebesar Rp 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah) sedangkan NJOP nya jauh lebih tinggi yaitu sebesar Rp 1.703.490.000,- (satu milyar tujuh ratus tiga juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);

16. Bahwa Pengikatan Hak Tanggungan terhadap obyek perkara a quo adalah sebesar Rp 595.000.000,- (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah). Pada saat lelang pertama, dilelang dengan harga tersebut namun tidak laku. Pada lelang kedua, dilelang dengan nilai Rp 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah), dan tidak laku juga. Pada lelang tanggal 8 November 2013, dilelang dengan nilai yang sama yaitu Rp 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah), dan pada saat itu laku terjual. Jika memang obyek perkara a quo dapat laku terjual sebesar nilai yang disebutkan Pelawan, pasti obyek perkara a quo sudah laku terjual dari sejak lelang pertama dan pasti banyak sekali peminatnya. Namun kenyataannya, sampai lelang kedua pun tidak ada peminat lelang sama sekali dan nilai lelang ketiga tersebut sama dengan nilai lelang kedua;

Halaman 27 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN. Jkt.Sel

Penilaian obyek perkara a quo tersebut dilakukan oleh Tim Penilai Terlawan II berdasarkan survey di lapangan. NJOP yang disebutkan Pelawan tersebut terlalu berlebihan, dan NJOP tersebut tahun berapa??? Mungkin saja NJOP yang disebutkan Pelawan merupakan NJOP pada tahun 2014 sedangkan obyek perkara a quo dilelang dengan nilai yang sama dengan lelang kedua pada tanggal 30 april 2013 yaitu dengan nilai Rp 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah), namun tidak ada peminatnya. Bahkan jika memang harga lelang tersebut jauh lebih rendah dibandingkan NJOP yang disebutkan peiawan, maka Pelawan pun dapat membeli obyek perkara a quo dengan cara ikut serta menjadi peserta lelang sehingga objek perkara a quo tidak dimiliki oleh orang lain; Berdasarkan hal-hal tersebut sangat jelas bahwa dalil pelawan tidak dipertimbangkan;

17. Bahwa Dalil Pelawan menyatakan bahwa pelawan menyodorkan yang bersedia membeli dengan sukarela seharga Rp.2 000.000.000,- (dua milyar rupiah) akan tetapi ditolak oleh Terlawan II.

18. Bahwa Ditolak seperti apa???, selama ini Terlawan II telan memberikan kesempatan kepada debitur maupun maupun pelawan untuk menjual sendiri obyek perkara a quo, namun tidak ada usaha apa-apa untuk melunasi hutang kepada Terlawan II. Pelawan tidak pernah membuktikan jika pelawan mempunyai calon pembeli seperti yang disebutkan, yang ada hanya omong kosong saja . Jika memang pelawan memiliki calon pembeli tidak mungkin obyek perkara a quo dijual melalui lelang. Dan terlawan II juga tidak pernah menghalangi jika pelawan mau menjual sendiri obyek perkara a quo, apalagi jika memang pelawan bias mendapatkan harga.yang rebih tinggi dari nilai lelang. Namun faktanya, Pelawan tidak pernah berusaha mencari calon pembeli untuk melunasi hutangnya kepda Terlawan II.

Dalil tersebut sangat mengada-ada sehingga udah seharusnya tidak dipertimbangkan

19. Bahwa Dalil Peiawan menyatakan bahwa obyek perkara a quo yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 312/2013 tanggal 8 November 2013 batal demi hukum karena tidak sesuai dengan alamat sebenarnya yaitu di Jalan Damai V Nomor 13 RT 001 Rw 008 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Halaman 28 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. Sel

20. Obyek perkara a quo adalah Sri M 1905/Cipeie Utara, sebagaimana dituangkan dalam Gambar Situasi tertanggal 18 Desember 1999 Nomor 01134/Cipete Utara/1999, seluas 185 m2 terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, Desa/Kelurahan Cipete Utara yang merupakan milik Pelawan. Nomor SHM juga sama dengan agunan kredit atas nama Abdul Goni (debitur). Nomor SHivt 1905/Cipete Utara adalah satu-satunya yaitu atas



nama Pelawan. Dengan demikian sudah jelas bahwa obyek perkara a quo di maksud adalah benar atas nama Pelawan yang dijadikan agunan kredit (Abdul Goni Debitor).

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ka Terlawan II mohon dengan segala hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK GUGATAN PELAWAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, pihak Kuasa Terlawan III, telah mengajukan jawabannya tanggal 26 Agustus 2014, sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan Persona Standi Non Judicio

a. Bahwa Terlawan III berpendapat bahwa gugatan Pelawan khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Terlawan III di dalam surat gugatan Pelawan

tidak tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah

Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta yang merupakan Instansi atasan dari Terlawan III;

b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV bukan merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan Badan yang merupakan bagian dari Badan Hukum yang disebut Negara, uirmana salah satu instansi atasan dari Terlawan III adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV. Oieh karena itu, Terlawan III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam

Halaman 29 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

perkara perdata di muka Peradilan Umum, jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.

c. Bahwa kekeliruan tersebut nampak pada halaman 2 (dua)) angka 3 (tiga) dalam surat gugatan Pelawan, dimana Pelawan menyebutkan persoon Terlawan III dalam surat gugatan Pelawan yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV tanpa rnengkaitkan Pernerinlah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta selaku Instansi atasan Terlawan III.

d. Bahwa penyebutan di atas tersebut disebabkan KPKNL Jakarta IV bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya tersebut. Oleh karenanya dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaiikan dengan unit atasannya tersebut.

e. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan III di atas, jelas bahwa gugatan Pelawan yang langsung ditujukan kepada KPKNL Jakarta IV tanpa rnengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakla Terlawan III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/ atasannya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa hal ini dapat berakibat terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijik Verklaard). Hai ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/(Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah pusat.

2. Eksepsi Gugatan Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak)

a. Bahwa sebelum menjatuhkan s,uatu keputusan, Majeiis Hakim perlumendengarkan juga pendapat atau argumentasi pihak terkait sebagai bahan pertimbangan agar peradilan dapat berjalan seimbang serta sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, hal ini dikenai dengan azas

Audi ei Alteram Partem, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat telah kurang pihak/tidak lengkap;

b. Bahwa perkara a quo kurang pihak yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan perlawanan yang diajukan oleh pelawan adalah perlawanan terhadap Peneiapan Pengosongan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.20/eks.RL/2014/PN.Jkt.Sel atas objek SHM No. 1905/Cipete Utara seluas 185 m2.

Bahwa keterangan dan pendapat dari Pengadilan Jakarta selatan sebagai instansi yang menerbitkan Penetapan Pengosongan No 20/eks.RL/2014/PN Jkt Sel adalah merupakan dasar bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan atau tidak permohonan pembatalan *Penetapan dimaksud*;

2. Reni Barwis, SH selaku Notaris dan Risbert SH selaku PPAT yang membuat:

- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 45/2008 Tanggal 04 November 2008 yang dibuat dihadapan PPAT Risbert SH, dengan salah satu janji yang menyatakan apabila debitor cidera janji maka pemegang hak tanggungan peringkat pertama tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitor berwenang untuk menjual objek hak tanggungan berupa SHM No. 1905/Cipete Utara seluas 185 m2 a.n. 1. Surih Binti Jumhari, 2. Syamsudin bin Manap, 3. Ridwan bin Manap, 4. Robiatul Adawiyah binti Manap, 5. Abdul Aziz bin Manap, 6. Siti Romlah binti Manap.

- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 08 tanggal 16 Oktober 2008 yang dibuat dihadapan notaris Reni Darwis SH dan ditandatangani oleh Nyonya Surih binti Jumhari, Tuan Syamsudin bin Manap, Tuan Ridwan bin Manap, Nyonya Robiatul Adawiyah binti Manap, Tuan Abdul Aziz bin Manap dan Siti Romlan binti Manap/ Pelawan untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang Tuan Abdul Goni atas objek hak tanggungan berupa SHM No. 1905/Cipete Utara seluas 185 m2;

- Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 06 tanggal 16 Oktober 2008, dibuat dihadapan Notaris Reni Darwis SH dan ditandatangani oleh Tuan Abdul Ghoni dengan persetujuan istri yaitu Ny Robiatul Adawiyah binti Manap, dan Nyonya Surih binti Jumhari, Tuan Syamsudin bin Manap, Tuan Ridwan bin Manap, Nyonya Robiatul

Halaman 31 dan 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

Adawiyah binti Manap, Tuan Abdul Aziz bin Manap dan Siti Romlah binti Manap keenamnya sebagai pemberi jaminan;

Berdasarkan Akta-akia tersebut dimohonkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh pemohon lelang/PT Bank BRI Tbk/Teriawan II.

3. Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sebagai instansi yang berwenang dan telah mengeluarkan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa yaitu SHM No. 1905/Cipete Utara seluas 185 m2.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Terlawan III mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan menolak gugatan Pelawan.

5. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal - hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Terlawan III menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan III.

2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Terlawan III adalah sehubungan dengan tindakan Terlawan III yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 08 November 2013 dengan Risalah Lelang No. 312/2013 **atas 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai** SHM No. 1905/Cipete Utara seluas 185 m2 a.n. 1.

Surih Binti Jumhari, 2. Syamsudin bin Manap, 3. Ridwan bin Manap, 4. Robiatui Adawiyah binti Manap, 5.

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)



Bahwa perlu kami sampaikan, objek lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal

08 November 2013 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 312/2013 dan objek sengketa perkara aquo sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.20/eks.RL/2014/PN.Jkt.Sel adalah sama yaitu tanah dan bangunan SHM No. 1905/Cipete Utara seluas 185 m2 a.n. 1. Surih Binti Jumhari, 2. Syamsudin bin Manap, 3. Ridwan bin Manap, 4. Robiatui Adawiyah binti Manap, 5. Abdul Aziz bin Manap, 6. Siti Romlah binti Manap. Dalam SHM No.

Halaman 32 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. Sel

1905/Cipete Utara dan SKPT No. 616/SKPT/2013 tanggal 24 Oktober 2013 tidak memuat nomor urut rumah. Demikian, jelas yang dimaksud dengan objek dalam Risalah Lelang No. 312/2013 dan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.20/eks.RL/2014tPN.Jkt.Sel adalah sama yaitu tanah dan bangunan SHM No. 1905/Cipete Utara.

4. Bahwa harga limit ditetapkan oleh penjual bukan ditetapkan oleh KPKNL;
5. Bahwa pelaksanaan lelang termaksud diumumkan melalui koran untuk umum dan terbuka untuk umum sehingga siapapun berhak untuk mengikuti lelang termasuk calon pembeli yang disodorkan oleh Pelawan kepada PT Bank Rakyat Indonesia;
6. Bahwa Terlawan III dalam menerima dan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan barang jaminan yang berirah-irah "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan eksekutorial berdasarkan UUHT No. 4 Tahun 1996 yang telah memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Perdirjen Kekayaan Negara No. Per-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
7. Bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan in casu Pelawan bahwa **apabila debitor cidera ianiii. Pemegang Hak Tanggungan in casu Terlawan II** berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pelawan. Hal tersebut terdapat pada Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT;
8. Bahwa pasal 9 UUHT jelas menyatakan Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Maka dalam perkara a quo, Terlawan II merupakan Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum untuk menjual objek lelang oleh karena Terlawan II sebagai Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut;

Halaman 33 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. Sel

9. Bahwa lelang atas objek perkara a quo berdasarkan atas permintaan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk in casu Terlawan II sebagai Pemohon Lelang/Penjual kepada Terlawan IH sebagaimana dimaksud dalam suratnya No. : B.1257a/KC- XV/ADK/09/2013 tanggal 16 September 2013. Adapun pokok dari surat dimaksud adalah Terlawan U memohon agar dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 UUHT atas agunan debitur macet atas nama Abdul Goni berupa : SHM No. 1905/Cipete Utara seluas 185 m2 a.n. 1. Surih binti Jumhari, 2. Syamsudin bin Manap, 3. Ridwan bin fvanap, 4. Robiatui Adawiyah binti Manap, 5. Abdul Aziz bin Manap, 6. Siti Romlah binti Manap terletak di Jalan Damai No. 18 RT. 001 RW. 008 Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selaian.



Bahwa bersama dengan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, Terlawan II telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (6) Peraturan Mahkamah Agung No. : Per-03/PM/201G berupa :

- Salinan/fotokopi Akta Perjanjian Kredit No. 06 Tanggal 16 Oktober 2008;
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 5589/2008 tanggal 17 November 2008 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 45/2008 tanggal 04 November 2008 yang ditandatangani/disetujui oleh Pelawan (1. Surih Binti Jumhai, 2. Syamsudin bin Manap, 3. Ridwan bin Manap, 4. Robiatui Adawiyah binti Manap, 5. Abdul Aziz bin Manap, 6. Siti Rornlah binti Manap);
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1905/Cipete Utara an. 1. Surih Binti Jumhari, 2. Syamsudin bin Manap, 3. Ridwan bin Manap, 4. Robiatui Adawiyah binti Manap, 5. Abdul Aziz bin Manap, 6. Siti Romlah binti Manap;
 - Asli Surat Penetapan Harga Limit Objek yang Dilelang tertanggal 16 September 2013;
 - Asli Surat No. B. 1257 c/KC-XIV/ADK/09/2013 perihal Keterangan Rincian Hutang Debitur tertanggal 16 September 2013;
- Surat Pernyataan No. B.1258a-KC-XV/ADK/09/2013 tanggal 16 September 2013 perihal Kreditor selaku Pemohon Lelang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- Salinan/fotokopi Surat No. : B.251-XVI/KC/ADK/02/2012 tanggal 14 Februari 2022 hal Surat Peringatan Pertama, Surat No. : B.678-

Halaman 34 dan 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

XVI/KC/ADK/03/2Q12 tanggal 29 Maret 2012 hal Surat Peringatan Kedua, dan Surat No. : B.970-XIV/KC/ADK/05/2012 tanggal 14 Mei 2012 hal Surat Peringatan Ketiga;

- Salinan/fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang No.: B.1417/KC-XVADK/10/2013 tanggal 22 Oktober 2013 kepada Debitur (Abdul Goni) suami dari Rabiatal Adawiyah binti Manap/Pelawan ;

11. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk in casu Terlawan II sebagai Pemohon Lelang/Penjual telah lengkap, maka pelaksanaan lelang dimaksud harus dilaksanakan sesuai Pasal 7 Vendu Reglement jo. Pasal 12 PMK No. 93/PMK.06/2010 yang menyatakan "Kepala KPKNL/rejabat Lelang Keras li tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang", sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan III telah sah menurut hukum

12. Bahwa terhadap objek yang dilelang tersebut juga telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 616/SKPT/2013 atas SHM No. 1905/Cipete Utara seluas 185 M2 oleh Kepala Kantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Selatan dengan status/catatan dibebani Hak Tanaaunaan Peringkat Pertama No. 5589/2008 tanggal 17 November 2008 a.n. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk/Terlawan II. Hal ini juga berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 45/2008 tanggal 4 November 2008, yang telah ditandatangani Pelawan dengan Terlawan II di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bernama Risberi S H.

13. Bahwa sebagai tindak lanjut dari rencana pelaksanaan lelang, Terlawan II tersebut telah melakukan pengumuman lelang pertama melalui selebaran tanggal 09 Oktober 2013 dan Pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar harian TERBIT pada hari Kamis tanggal 24 Oktober 2013;

14. Bahwa rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 08 November 2013 tersebut juga telah diberitahukan secara patut kepada Debitur (Abdul Goni) suami dari Rabiatal Adawiyah binti Manap/Pelawan melalui surat nomor: B.1417/KC-XV/ADK/10/2013 tanggal 22 Oktober 2013;

15. Bahwa perlu Terlawan II menegaskan, dalam Akta Perjanjian Kredit No.06 tanggal 16 Oktober 2008 yang telah disetujui dan ditandatangani oleh



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

DEBITUR/Abdul G om dan PENJAMIN HUTANG/PEMBERI JAMINAN (1. Surih Binti Jumhari, 2. Syamsudin bin Manap, 3. Ridwan bin Manap, 4. Robiatui Adawiyah binti Manap, 5. Abdui Aziz bin Manap, 6. Siti Romiah binti Manap) pada pasal 10 angka (4) menyatakan bahwa "Bilamana Kredit tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, maka bank berhak untuk menjual seluruh jaminan sehubungan dengan kredit ini, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum, uniuik mana atas permintaan bank dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan, DEBITUR dan PEMBERI JAMINAN dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/mengosongkan rumah/bangunan sebagaimana yang tersebut dalam pasal 6 pada perjanjian ini"

Hal ini dipertegas kembali dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 45/2008 tanggal 04 November 2008 halaman 8:

"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian hutang 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 pihakpertama:

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan 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 kuitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang nasi! penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan

f. Melakukan.....

16. Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut diikuti oleh 3 (tiga) orang peserta lelang dengan penawaran tertinggi sebesar Rp517.000.000,- (lima ratus tujuh belas juta rupiah) oleh Sdri Estherida Soeleiman/Terlawan I, sehingga Sdri Estherida Soeleiman ditetapkan sebagai pemenang lelang dan kepadanya diberikan Kutipan Risalah Lelang No. 312/2013 tanggal 08 November 2013 sebagai akta jual beli untuk

keperluan balik nama kepada instansi yang berwenang;

Halaman 36 dan 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Flw/2014/PN.Jkt.Seli

17. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 312/2013 tanggal 08 November 2013 tersebut Sdr. Estherida Soeleiman melakukan permohonan penetapan pengosongan objek lelang kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengabulkan permohonan tersebut dengan diierbitkannya Penetapan No,20/eks.RL/2014/PN.Jkt.Sel;
18. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan III mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimistrasi Penaadilan halaman 149* dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.". Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Terlawan III tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan III;



Menolak gugatan Pelawan atau setidaknya tidak menerima gugatan Pelawan.

LAM POKOK PERKARA

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nair

Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;

2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankeiijk Verklaard);
3. Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 08 November 2013 dan produk hukum Risalah Lelang No. 312/2013 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Sekunder

Halaman 37 dan 55 Halaman Putusan

Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. Sel

1
3.
5.
6.
Bukti P -1
Bukti P-2
Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Terlawan 1,11,111 tersebut, Pelawan telah mengajukan Replik tanggal 2 September 2014 dan atas Replik tersebut, Terlawan i dan H telah mengajukan Duplik masing masing tanggal 9 September 2014, dan Duplik Terlawan III tanggal 30 September 2014;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-10 sebagai berikut:

- : Tagihan kredit dengan saldo terakhir sebesar RP 750.000.000,- atas nama Abdul Goni tanggal 31 Mei 2013 (Sesuai Asli);
- : Surat Perjanjian Membuka Kredit No. 6 yang dibuat Notaris Reni Darwis tanggal 16 oktober 2008 (Foto copy dar foto copy)
- : Surat permohonan perlindungan Hukum dan permohonan berkas kepada BRI tanggal 23 mei 2014 (Sesuai Asli)
- : Surat permohonan perlindungan Hukum dan permohonan berkas kepada BRI tanggal 28 Mei 2014 (Sesuai Asli)
- : Surat Pemberitahuan Pajak Terulang Pajak Bumi dan bangunan 2014 (Sesuai Asli)
- : Surat pernyataan minat beli dari saudari Teti Susilawati atas tanah dan bangunan di pinggir jalan Damai V No. 13 Rt 01 Rw 08 Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tanggal 5 Maret 2013(Sesuai Asli)

Bukti P - 3

4. Bukti P - 4

Bukti P-5

Bukti P

6

7.	Bukti	P - 7	: Kutipan Risalah Lelang 312/2013 (Foto copy dari foto copy)
8.	Bukti	P - 8	: Surat Panggilan/tegoran/aanmaning.(Sesuai Asli)
9.	Bukti	P - 9	: Surat penetapan eksekusi no ; 20Eks.RL/2014 PN.Jkt.Sel (Sesuai Asli)
10.	Bukti	P-10	: Surat Pernyataan Ketua Rt 01 Rw 08 Kelurahan Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru (Sesuai Asli)

Disclaimer

Halaman 38 dan 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. Sel
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia menyediakan informasi putusan pengadilan 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)



Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas, Pelawan juga mengajukan 2 (dua) orang saksi

g bernama 1. Saksi TUGIYO dan 2. Saksi TETI SUSILAWATI.SE, setelah disumpahi sesuai dengan putusan mahkamahagung.go.id

manya, masing-masing pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut: i. Saksi TUGIYO :

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan, tidak kenal dengan para Terlawan, tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu Surih masih hidup;
- Bahwa anak Surih ada lima orang;
- Bahwa nama suami Surih Manap;
- Bahwa Manap sudah meninggal;
- Bahwa Surih satu satunya isterinya Manap;
- Bahwa Surih tinggal di Jalan Damai V Rt 1 Rt 1 Rw 8 No. 13, Cipete Utara dan masih tinggal disitu;
- Bahwa anak anak Surih sebagian masih tinggal disitu sebagian sudah pindah;
- Bahwa saksi tidak tahu Surih pernah pinjam uang;
- Bahwa rumah dan tanah belum ada penyitaan;
- Bahwa saksi tahu rumah tersebut pernah dilelang;
- Bahwa saksi kurang tahu,tahun berapa rumah tersebut dilelang;
- Bahwa saksi sebagai ketua RT Secara resmi saksi tidak diberitahu hanya karena dekat, karena jarak rumah saksi dengan Surih jaraknya 2 sampai 3 rumah, jadi secara tidak langsung saksi tahu;
- Bahwa dirumah tersebut belum ada plang yang isinya rumah ini akan dilelang atau akan disksekusi;
- Bahwa saksi tahunya dilelang hanya dengar dengar saja, jadi secara tidak langsung saksi tahu, secara langsung saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa dilelang;
- Bahwa pernah ada yang melapor pada saksi, pengakuan dari Ibu itu dia pemenang lelang lapor ke saksi dan mengatakan dia pemenang lelang itu, dan saksi mengantar untuk melihat rumah itu;
- Bahwa saksi tidak ingat surat suratnya ditunjukkan atau tidak;
- Bahwa waktu bersama Ibu kerumah bertemu dengan ibu Robi perniiki rumah;
- Bahwa yang soal dibicarakan saksi tidak tahu;
- Bahwa yang disampaikan saat itu mungkin ibu hanya mengatakan dia pemenang lelang itu, untuk selanjutnya saksi tidak tahu;

Halaman 39 dan 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Flw/2G14/PN. Jkt.Sel

- Bahwa waktu datang ibu Esterida datang kerumah saksi beiiiau mangatakan dia pemenang lelang rumah itu dan minta diantarkan kerumah itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga pasaran rumah disitu;

2. Saksi TETI SUSILAWATI.SE:

- Bahwa saksi tinggal di Bandung;
- Bahwa saksi kenal Surih dari teman saksi, karena rumahnya mau dijual;
- Bahwa saksi bertemu dengan Surih dan dengan keluarganya;
- Bahwa saksi tidak jadi beli rumahnya,karena sampai saat ini saksi belum diperlihatkan sertifikat;
- Bahwa Sertifikat masih diurus oleh salah satu anaknya yaitu Ibu Robi dengan pihak ketiga yaitu dengan Bank BRI;
- Bahwa waktu ditawarkan harganya 2, 5 Milyar Rupiah;
- Bahwa saksi belum memberikan uang;
- Bahwa saksi berminat membeli Jika suratnya jelas;
- Bahwa saksi belum pernah melihat surat suratnya;
- Bahwa saksi dihubungi sebagai saksi tiga hari yang lalu;
- Bahwa saksi diminta hadir dipersidangan jika masih berminat membeli rumah agar hadir dipersidangan;

• Bahwa saksi ingin membayar asai ditunjukkan surat surat asli;



Bahwa sepengetahuan saksi tahu status rumah sekarang ada hubungan dengan BRI;

Bahwa saksi pernah sekali dihubungi ke BRI untuk lelang cuma waktu itu dia suruh hubungi yang punya rumah;

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

- Bahwa saksi pernah diajak ikut lelang tapi undangannya satu hari, hari ini terima undangan besok sudah lelang, tapi posisi saksi di Bandung disuruh ikut lelang, saya tidak sempat datang;
 - Bahwa saksi tahu rumah dijadikan jaminan di BRI dari salah satu keluarga Pelawan;
 - Bahwa saksi masih berminat dengan rumah tersebut Kalau harga cocok dan saksi diperlihatkan Sertifikatnya;
 - Bahwa seandainya pemenang lelang menawarkan pada saksi harganya 2 Milyar Rupiah tak masalah;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Terlawan I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup dan yang diberi tanda bukti Ti-1 sampai dengan bukti TI-44 sebagai berikut:

Halaman 40 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. Sel

1

Bukti T1 = 1

2. Bukti T1 - 2

3. Bukti T1 - 3

4. Bukti T1 - 4

5. Bukti T1 - 5

6. Bukti T1 - 6

7. Bukti T1 - 7

8. Bukti T1 - 8

9. Bukti T1 - 9

Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 5589/2008 tertanggal 17 November 2008. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat Peringatan Pertama No. B/251- XIV/KC/ADK/02/2012 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Ciledug tertanggal 14 Februari 2012. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat Peringatan kedua dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Ciledug No. B/678/XIV/KC/ADK/03/2012 tertanggal 29 Maret 2012 (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat Peringatan Ketiga dari PT Bank Rakyat

Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Ciledug No. B/770/XIV/KC/ADK/05/2012 tertanggal 14 Mei 2012. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang diterbitkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Persero), Tbk Kantor Cabang Ciledug tertanggal 9 Oktober 2013 (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk cabang Ciledug perihal Pemberitahuan lelang yang ditujukan kepada saudara Abdul Goni tertanggal 22 Oktober 2013(Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran tanah Nomor 616/SKPT/2013 yang diterbitkan di Jakarta tertanggal 24 Oktober 2013 oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Bukti Transfer pembayaran mengikuti Lelang Jalan Damai V No. 18 dari Nyonya Estherida Soeleiman pada Panin Bank sebesar Rp.300.000.000,- tertanggal 7 November 2013. (Foto copy dari foto copy);

Foto kopi Kutipan Risalah Lelang Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah VII Jakarta KPKNL Jakarta IV yang ditandatangani oleh

Halaman 41 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN.Jkt. Sel

10. Bukti 11-10

11. Bukti T1 — 11

12. Bukti T1-12

13. Bukti T1-13

14. Bukti T1 - 14

15. Bukti T1 - 15

16. Bukti T1 - 16



Bukti T1-17

Bukti T1-18

abadi, lelang Febriano Iria wan isnac, SE tanggal 8 November 2013. (Foto copy dari foto copy),

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

okopi Foto Bukti Transfer pembayaran pelunasan Lelang dari Panin Bank sebesar Rp.227.340.000,-

tertanggal 12 November 2013. (Sesuai Asli);

Fotokopi Bukti pembayaran Setoran Pajak (SSP) dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebesar Rp.

25.850.000,- tertanggal 13 November 2013. (Sesuai Asli);

Fotokopi Bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Bank DKI

sebesar Rp. 21.850.000,- tertanggal 14 November

2013. (Sesuai Asli);

Fotokopi Bukti Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan Provinsi Daerah Khusus

Ibukota Jakarta Rp. 21.850.000,- tertanggal 14

November 2013 Lembar 1. (Sesuai Asli);

Fotokopi Bukti Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan Provinsi Daerah Khusus

Ibukota Jakarta Rp. 21.850.000,- tertanggal 14

November 2013 Lembar 3. (Foto copy);

Fotokopi Bukti Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan Provinsi Daerah Khusus

Ibukota Jakarta Rp. 21.850.000,- tertanggal

14 November 2013 Lembar 4. (Sesuai Asli);

Fotokopi Kwitansi bercap Asli No. KW-230/312/XI/2013 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah VII KPKN Jakarta IV tertanggal 15 November 2013.

(Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Kwitansi bercap Kedua No. KW-

230/312/XI/2013 dari Kementerian Keuangan

Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan

Negara Kantor Wilayah VII KPKNL Jakarta IV tertanggal

15 November 2013.(Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Kutipan Risalah Lelang No. 312/2013 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat

Halaman 42 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. Sel

19. Bukti T1-19

20. Bukti T1 - 20

21. Bukti T1-21

22. Bukti T1 - 22

23. Bukti T1-23

24. Bukti T1 - 24

25. Bukti II - 25

Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta KPKNL Jakarta IV Pada tanggal 15

November 2013(Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat Pernyataan lampiran III dari Ibu Estherida Soeieiman tertanggal 15 November 2013.

(Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surai keterangan Nomor. 96 / WKN . 07 / KNL 04/2013 yang dikeluarkan oleh Departemen

Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV tertanggal 18 November 2013. (Foto copy dari

foto copy);

Fotokopi Surat No. S-3175/WKN.7/KNL.04/2013 penyampaian kutipan risalah lelang No. 312/2013 untuk

proses batik nama dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV tertanggal 18

November 2013. (Foto copy dari foto copy);

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)



Fotokopi Surat No.B.1974/KC-XV/ADK/11/2013 perihal Permohonan Roya Sertifikat yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Ciledug, tertanggal 26 November 2013 ditunjukkan kepada Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat Kuasa yang dibuat oleh Nyonya Estherida Soeieiman untuk dikuasakan kepada Manisah untuk pengurusan (SPPT PBB) tertanggal 10 Desember 2013. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat permohonan yang dibuat oleh Nyonya

Halaman 43 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

26. Bukti T1- 26

27. Bukti T1 - 27

28. Bukti T1 - 28

28. Bukti T1 - 28

30. Bukti T1 - 30

31. Bukti T1-31

32. Bukti 11 - 32

Estherida Soeieirnan uruuk mengajukan permohonan salinan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPRT PBB) tertanggal 10 Desember 2013. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat Resi Pembayaran SPPT NOP 317105000200503700 atas Nama OP Abd. Manap Tahun Pajak 2011, 2012 dan 2013 tertanggal 10 Desember 2013. (Sesuai Asli);

Fotokopi Surat tanda terima dari Nyonya Estherida Soeieirnan untuk Asli SPPT PBB 2013 yang diberikan oleh saudari Ica dan diterima oleh Saudari Roswitha Moelia tertanggal 16 Desember 2013. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat Kuasa yang dibuat oleh Nyonya Estherida Soeieirnan untuk memberikan kuasa kepada Saudara Abdurachman Saleh guna menghadap pada kantor Pelayanan Pajak Pratarna Jakarta, tertanggal 18 Desember 2013. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat penyampaian Penelitian SSP atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/Bangunan yang ditujukan kepada kepala kantor pelayanan pajak pratarna Jakarta tertanggal 18 Desember 2013. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Sertifikat tanda bukti Hak No. 1805 sebagaimana Risalah Lelang Nomor 312/2013 berdasarkan kutipan tanggal 23 Desember 2013 sebagai pemenang Lelang adalah Nyonya Estherida Soeliman diaktakan da lam sertifikat tertanggal 07 Januari 2014. (Sesuai Asli);

Fotokopi Surat tanda terima dokumen yang diserahkan oleh Nyonya Estherida Soeieirnan dan diterima oleh Nyonya Etty Roswitha Moelia, SH selaku pejabat pembuat akta tanah tertanggal 17 Januari 2014. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Invoice No. OOI/iNV/Not/i/2014 dari Notaris Nyonya Etty Roswitha Moelia , SH ditujukan kepada Nyonya Estherida Soeieirnan tertanggal 17 Januari

Halaman 44 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. Sel

33. Bukti T1 - 33

34. Bukti T1 - 34

35. Bukti T1 - 35

36. Bukti T1 - 36

37. Bukti T1 - 37

38. Bukti T1 - 38

39. Bukti T1 - 39

40. Bukti T1 - 40



Bukti T1-42
Bukti T1 - 43
4. (Sesuai Asli),

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

okopi Bukti Transfer pembayaran biaya untuk jasa professional Notaris Etty Roswitha Moelia, SH melalui

ATM BCA Kemang Masion 2, tertanggal 17 Januari

2014(Sesuai Asli);

Fotokopi Surat kuasa yang dibuat oleh Nyonya Estherida Soeieiman yang memberikan kuasa kepada Syafruddin tertanggal 21 Januari 2014. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat pernyataan Nyonya Estherida Soeieiman tertanggal 21 Januari 2014. (Foto copy dari foto copy); Fotokopi Surat Permohonan Pelayanan Jasa Ketatakotaan tertanggal 22 Januari 2014(Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat Ketetapan Rencana Kota diberikan atas permohonan dari Nyonya Estherida Soeieiman tertanggal 27 Januari 2014. (Sesuai asli);

Fotokopi Grosse Risalah Lelang Nomor 312/2013 tertanggal 10 Maret 2014. (Sesuai Asli);

Fotokopi Surat Kuasa yang dibuat oleh Nyonya

Estherida Soeieiman untuk dikuasakan kepada Manisah (Ica) tertanggal 10 Maret 2014. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat tanda terima dokumen dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Ciledug. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Surat tanda terima iampiran-iampiran permohonan eksekusi pengosongan rumah tinggal Jl Damai V No. 18 Cipete Jakarta Selatan, tertanggal 12 Maret 2014. (Foto copy dari foto copy);

Fotokopi Putusan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 20/Eks.RL/2014/PNikt.Sel tertanggal 7 Mei 2014. (Foto copy dari foto copy); Fotokopi Surat permohonan sita eksekusi pengosongan sebidang tanah berikut bangunan sesuai SHM No. 1905/Cipete Utara ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dibuat Nyonya Estherida

Halaman 45 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jki.Sel

44. i –

Soeieiman tertanggal 5 juni 2014. (Foto copy dari foto copy);

Bukti T1 =44 : Fotokopi Resume kode surat 249/Ekseseksi, 5 Juni 2014
asai surat permohonan dari Nyonya Estherida
Soeieirnan isi ringkasan sita eksekusi pada
pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 5 Juni
2014. (Foto copy dari foto copy);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya,

U t t I

Terlawan II telan mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup dan yang diberi tanda bukti TII-1 sampai dengan bukti TII-9 sebagai berikut:

1. Bukti TII-1
2. Bukti TII-2
3. Bukti TII-3
4. Bukti TII-4

5. Bukti TII-5

Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 06 Tanggal :

16 Oktober 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Reni Darwis, SH (sesuai asli);

Addendum Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 16 Oktober 2009, Addendum Perjanjian Kredit Nomor 07 tanggal 15 Oktober 2010 dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 12 tanggal 11 Nopember 2011 yang

seluruhnya dibuat dihadapan Notaris Reni Darwis, SH. (sesuai asli);



Sertipikat Hak Milik Nomor 1905/Cipete Utara atas nama Surihi binti Jumhari, Syamsudin bin Manap, Ridwan Manap, Robiatul Adawiyah binti Manap, Abdul Aziz bin Manap, Siti Romlihan binti Manap (sesuai dengan foto copy);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

>A A A /

Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 5589/2008 tanggal 117 November 2008 (sesuai dengan foto copy);

- a. Surat Peringatan I Nomor : B.251- XIV/KC/ADK/02/2012 tanggal 14 Februari 2012;
- b. Surat Peringatan II Nomor B.678- XIV/KC/ADK/03/2012 tanggal 29 Maret 2012;
- c. Surat Peringatan III Nomor: B.970-XIV / KC / ADK / 05 / 2012 tanggal 14 Mei 2012;

6. Bukti TII-6 : a. Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B. 1986 XIV/KC/ADK/10/2012 tanggal 25 Oktober 2012

(sesuai dengan foto copy);

(Lelang Pertama);

Halaman 46 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/201 4/PN.Jkt.Sell

7. Bukti TII-7

b. Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B. 621-
XIV/KC/ADK/04/2013 tanggal 24 April 2013 (Lelang Kedua),

c. Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B. 1417-KC-
XV/A D K/10/2 013 tanggal 22 Oktober 2013 (Lelang Ketiga).

(sesuai dengan foto copy);

a. Pengumuman Lelang Pertama pada surat kabar Harian TERBIT yang terbit hari Selasa, tanggal 23 Oktober 2012 Halaman 10.

b. Pengumuman Lelang Kedua pada surat kabar Harian TERBIT yang terbit hari Selasa, tanggal 16 April 2013 Halaman 10.

c. Pengumuman Lelang Ketiga pada surat kabar Harian TERBIT yang terbit hari Kamis, 24 Oktober 2013 Halaman 10.

(sesuai dengan foto copy);

8. Bukti TII-8 : a. SPPT PBB atas bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1905/Cipete Utara tahun 2013 dengan total NJOP adalah Rp. 730.242.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta dua ratus empat puluh dua ribu rupiah),

b. SPPT PBB atas bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1905/Cipete Utara tahun 2014 dengan total NJOP adalah Rp. 1.703.490.000,- (satu milyar tujuh ratus tiga juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah).

(sesuai dengan foto copy);

9. Bukti TII-9 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 312/2013 tanggal 8 November 2013. (sesuai asli),

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Terlawan II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup dan yang diberi tanda bukti TIII-1 sampai dengan bukti TIII-20 sebagai berikut:

Bukti TIII-1 : Surat Terlawan II No. B.1257a/KC.XV/ADK/09/2013



3. Bukti TIII -3
4. Bukti TIII -4
5. Bukti TIII-5
6. Bukti TIII-6
7. Bukti TIII-7
8. Bukti TIII-8

Abdul Goni per tanggal 05 September 2013 yang dibuat Terlawan II (sesuai asli);

Surai Pernyataan Terlawan il No.1258a-KC- XV / ADK /09/2013 tanggal 16 September 2013 (sesuai asli)

; Harga Limit SHM No. 1905/CipeteUtara sebesar Rp 515.000.000,- yang dibuat dan ditandatangani oleh Terlawan II (sesuai asli);

Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 06 tanggal 16 Oktober 2008 yang dibuat dihadapan notaris Reni Darwis.SH, Notaris di Kabupaten Tangerang (Foto copy);

Addendum Perjanjian Kredit No. 17 tanggal 16 Oktober (Foto copy),

Sertifikat Hak Milik No.1905/Cipete Utara a.n. 1. Surih Binti Jumhari, 2. Syamsudin bin Manap, 3. Ridwan bin Manap, 4 Robiatul Adawiyah binti Manap, 5. Abdul Aziz bin Manap, 6. Siti Rorniah binti Manap seluas 185 m2. (Foto copy);

Sertifikat Hak Tanggungan i No.5589/2008 tanggal 17 November 2008 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan eksekutoriai (Foto copy);

9. Bukti TIII-9 : Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 45/2008 tanggal 04 September 2008 yang dibuat dihadapan PPAT Risbert, SH (Foto copy);
10. Bukti TIII-10 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 08 tanggal 16 Oktober 2008 yang dibuat dihadapan notaris Reni Darwis, S.H.(Foto copy);

11. Bukti TIII-11
13. Bukti TNI-13

Surat	Keterangan	Pendaftaran	Tanah	No.
616/3KPT/2013	tanggal	24 Oktober	2013	yang
dikeluarkan oleh kantor Pertanahan (Ssesuai asli);				

Surat Peringatan I/Somasi I Tertawan II No. 251- XIV/KC/ADK/02/2012 tanggal 14 Februari 2012 kepada Sur. Abdul Goni (Foto copy);

Surat Peringatan II/Somasi II Terlawan II No. B.678- XIV/KC/ADK/03/ 2012 tanggal 29 Maret 2012 kepada

Halaman 48 dan 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdi. G. Plw/2G14/PN. Jki. Sel



12. **Bukti TIII-12**

14. Bukti TIII-14
15. Bukti TIII-15
16. Bukti TIII-16
17. Bukti TIII-17
18. Bukti TIII-18
19. Bukti TIII-19
Sdr. Abdul Goni (Foto copy);

Surat Peringatan III/Somasi III Terlawan II No.970- XIV/KC/ADK/Q5/2G12 tanggal 14 Mei 2012 kepada Sdr. Abdul Goni (Foto copy);

Surat Terlawan II kepada Terlawan II No. S- 2760 / WKN .07/KP04/2013 tanggal 30 September 2013 Hal: Penetapan Hari/Tanggal Lelang (Sesuai asli); Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 09 Oktober 2013, melaiui selabaran yang dibuat oleh Terlawan II (Sesuai asli); Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Harian Terbit tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat oleh Terlawan II (Sesuai asli);

Surat Terlawan II kepada Sdr. Abdul Goni No.1417/KC- XV/ADK/1 G./2013 tanggal 22 Oktober 2013 hal Pemberitahuan Lelang (Foto copy);

Risalah Lelang No. 312/2013 tanggal 08 November
2013(Sesuai asli);

20. Bukti TIII -20 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010
tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Foto copy); Menimbang, bahwa selanjutnya baik Pelawan, Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III telah mengajukan kesimpulannya, masing-masing tertanggal 11 November 2014;

Menimbang, bahwa Pelawan, Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III masing-masing tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon dijatuhkan Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM.

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Terlawan I

Bahwa gugatan Perlawanan Pelawan tidak memenuhi syarat formal gugatan karena ada Pihak yang tidak diikutkan dalam Proses tersebut. Bahwa
seharusnya PELAWAN didalam materi gugatannya yang telah terdaftar di

Halaman 49 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 4 Juni 2014 dengan Register Perkara Perdata Nomor 333/Pdt.G/Plw/2014/PN Jkt-Sel, seharusnya menarik pihak pihak TERLAWAN antara lain sebagai berikut:

- 1) Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV. sebagai TERLAWAN II
- 2) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cq. Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Ciledug, sebagai TERLAWAN III

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)



Bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut: Bahwa adalah hak setiap orang untuk melakukan Tuntutan atau Gugatan kepada siapapun sepanjang Tuntutan tersebut relevan dengan masalah yang dipersoalkan, dan untuk menentukan siapa pihak-pihak yang akan digugat, hal itu sepenuhnya menjadi hak Penggugat, yang dalam hal ini adalah Pelawan, sepanjang hal itu ada kaitannya dengan pihak-pihak yang bersangkutan, bahwa tentang apakah beralasan atau tidak gugatan ataupun perlawanan tersebut, selanjutnya akan dinilai berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dalam gugatan ataupun perlawanan tersebut, sehingga setiap subjek hukum sebagai Pendukung hak dan kewajiban, berhak mengajukan gugatan terhadap subjek hukum lainnya sepanjang hal itu mempunyai hubungan hukum yang dianggap relevan;

Bahwa dalam gugatan Perlawanan ini, Terlawan I menyatakan bahwa Badan Pertanahan harus diikutkan sebagai pihak dalam perlawanan ini, dan apabila tidak diikutkan perlawanan ini menjadi perlawanan yang kurang pihak.

Bahwa terhadap keberatan tersebut, Majelis menilai bahwa walaupun Badan Pertanahan, cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta, tidak disertakan sebagai Pihak dalam perlawanan ini, tidak mengakibatkan Gugatan perlawanan ini menjadi kurang Pihak, karena keberadaan Badan Pertanahan hanyalah sebagai instansi yang melaksanakan kewenangannya sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;

Bahwa suatu Subjek hukum atau Badan hukum agar bisa dijadikan sebagai pihak dalam proses berperkara, adalah apabila Subjek/Badan hukum

Halaman 50 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

tersebut mempunyai kepentingan dan hubungan hukum dalam hal mempertahankan hak dan kewajiban. Bahwa sebagaimana tersebut diatas, keberadaan Badan Pertanahan hanyaiah sebagai instansi yang melayani sesuai dengan tugasnya, sehingga walaupun Pelawan tidak mengikutkan Badan Pertanahan sebagai Pihak dalam Perlawanan ini, tidak menyebabkan Gugatan perlawanan ini menjadi Perlawanan yang kurang Pihak. Sehingga dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

2. Eksepsi Terlawan II

Bahwa Terlawan II telah menyatakan bahwa gugatan Perlawanan Pelawan adalah kabur (Obscuur libel);

Bahwa yang dimaksud dengan Gugatan kabur adalah gugatan yang tidak jelas dasar hukumnya, dan tidak jelas dalil persoalan yang menjadi dasar gugatannya. Atau gugatan yang kabur juga diartikan dengan antara posita dengan petitum suatu gugatan saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya. Sehingga Tergugat akan kesulitan untuk menjawab gugatan tersebut. Bahwa ternyata dari gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan tersebut, Majelis menilai bahwa cukup jelas maksud dan tujuan perlawanan ini, yaitu adanya Perlawanan terhadap lelang Sertifikat Hak milik no. 1905, karena menurut Pelawan harga lelang yang telah dilakukan Terlawan II adalah harga yang tidak wajar dan sangat jauh dari nilai harga pasar,.

Bahwa dengan alasan sebagaimana tersebut diatas, Majelis menilai bahwa tidak ada pertentangan antara posita dengan tuntutan sebagaimana yang dimaksudkan dengan Gugatan yang kabur. Sehingga tidak alasan untuk menyatakan Gugatan ini adalah Gugatan Perlawanan yang kabur;

3. Eksepsi Terlawan III.

Bahwa Terlawan III dalam Eksepsinya telah menyatakan bahwa gugatan perlawanan Perlawanan adaian gugaian perlawanan Persona Standi in Juditio, dengan alasan bahwa Terlawan III tidak dapat berdiri sendiri tanpa dikaitkan dengan Pemerintah R.I dan Kementerian Keuanag R.I Direktorat Jenderal Keuangan



para serta Kanwil DKI Jakarta yang merupakan atasan Terlawan III. Kemudian Terlawan III juga menyatakan bahwa gugatan Perlawanan ini adalah gugatan Perlawanan yang kurang pihak (kurang partisipansi) karena seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi, dan Rani Darwis selaku Notaris serta BPN selaku pihak yang mengeluarkan Sertifikat harus diikutkan sebagai pihak dalam Perlawanan ini;

Terhadap eksepsi tersebut, Majelis berpendapat bahwa walaupun

Halaman 51 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jki.Sel

Terlawan III mempunyai atasan secara hierarhis, tetapi tidak berarti bahwa Terlawan III tidak dapat diminta bertanggung jawab sendiri atas perbuatannya, karena Terlawan III adalah merupakan instansi yang diberi tugas dan wewenang oleh aturan Perundang-undangan tanpa bisa diintervensi oleh pihak manapun termasuk instansi atasannya sebagaimana yang dimaksudkan oleh Terlawan III tersebut;

Bahwa tentang kurang pihak sebagaimana dimaksudkan Terlawan III tersebut, Majelis menilai bahwa eksepsi tersebut adalah identik dengan eksepsi yang diajukan Terlawan I sebagaimana tersebut diatas, Demikian juga halnya dengan permintaan agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Notaris, dan BPN yang dijadikan menjadi pihak. Hal ini adalah tuntutan yang berlebihan yang tidak bisa dibenarkan dan tentang eksepsi a quo, telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut diatas dan dinyatakan ditolak sehingga terhadap eksepsi ini juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, ternyata seluruh eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh para Terlawan tersebut adalah eksepsi-eksepsi yang tidak beralasan sehingga oleh karena itu haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa perlawanan Pelawan pada pokoknya menyatakan bahwa Terlawan II telah melakukan kecurangan dalam menilai objek perkara a quo, yaitu dengan menilai objek Hak Tanggungan sebesar Rp. 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah), pada saat NJOP objek perkara tersebut adalah jauh lebih tinggi dari harga tersebut yaitu dengan harga Rp. 1.703.490.000,- (satu milyar tujuh ratus tiga juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas Perlawanan Pelawan tersebut, para Terlawan dalam jawabannya telah menyangkal Pelawan dengan menyatakan bahwa Terlawan I adalah pemenang lelang yang beritikad baik yang telah mengikuti prosedur lelang yang berlaku, sedangkan Terlawan II dalam sangkalannya menyatakan bahwa lelang atas Agunan yang telah dibebani Hak Tanggungan dilakukan adalah karena Pelawan dianggap telah lalai melunasi hutangnya yang telah jatuh tempo, dan Terlawan III menyatakan bahwa pelelangan dilakukan berdasarkan prosedur yang telah ditentukan Undang-undang;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan telah disangkal para Terlawan, maka kepada Pelawan diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil

Halaman 52 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

perlawanannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan surat bukti P-1 s/d P-1G, serta 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi TUGIO dan saksi TETi SUSILAWATI, SE, sedangkan para Terlawan dalam hal untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan surat bukti T.I-1. s/d T.I-44; dan T.II-1 s/d T.II-S serta T.III-1 s/d T.III-20;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan telah disangkal para Terlawan, maka kepada Pelawan diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya, sementara para Terlawan diwajibkan pula untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

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 baik Pelawan maupun para Terlawan, masing- masing telah mengakui bahwa idang tanah berikut bangunan atasnya yang diikud dengan Sertifikat Hak Milik No. 1905/Cipete Utara gan luas 183 M2, telah dilelang dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dengan Risalah Lelang No.312/2013 tanggal 8 Nopember 2013;

Menimbang, bahwa terhadap objek lelang tersebut, juga telah diletakkan Sita Eksekusi berdasarkan Surat Penetapan Sita Eksekusi No. 20/Eks. RL/2014/PN. Jkt. Sel;

Menimbang, bahwa dalil perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah bahwa Terlawan II telah melakukan kecurangan dalam menilai objek tanggungan yang dilelang, karena harga lelang tidak sesuai dengan NJOP objek perkara;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan Pelawan, (P-i s/d P-10) tidak ada suatu buktipun yang menunjukan kalau tanah berikut bangunan yang merupakan objek ieiang a quo adalah lebih tinggi NJOPnya dari harga lelang yang telah dilakukan, kalaupun saksi TETI SUSILAWATI berkeinginan untuk membeli objek Agunan dimaksud, hal itu hanyalah merupakan keinginan sepihak;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti P-1, P-2, serta pengakuan Pelawan, dan para Terlawan, bahwa Pelawan telah terbukti mempunyai hutang kepada Terlawan II;

Menimbang, bahwa dari surat bukti TI-2, TI-3 dan TII-4, telah terbukti bahwa Terlawan II telah mengingatkan Pelawan agar Pelawan membayar Hutang tersebut, karena telah jatuh tempo;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Pelawan tetap tidak mau

Halaman 53 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt Sel

melunasi hutangnya, maka jaminan tanah/bangunan dengan sertifikat Hak Milik No 1905/Cipete Utara, yang juga telah memperoleh status sebagai sertifikat Hak Tanggungan, dilakukan penjualan melalui Kantor Lelang;

Menimbang, bahwa dari surat bukti T II-6, T II-7, telah terbukti bahwa sebelum dilakukan lelang, telah dilakukan pemberitahuan dan juga telah dilakukan pengumuman akan diadakan lelang tersebut;

Menimbang, bahwa ternyata Terlawan ill, berdasarkan surat bukti Tiii-2 s/d TIII-14 dan TIII-16 s/d TIII-19, telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Vide Peraturan Menteri Keuangan No.83/PMK.06/2010 Jo Peraturan Dirjen Kekayaan Negara No.Per-3/KN/2010;

Menimbang, bahwa oleh karena prosedur lelang telah dilakukan dengan benar, dan Terlawan I mendapatkan objek lelang melalui pembelian secara resmi dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), maka Terlawan I haruslah dilindungi;

Menimbang, bahwa Majeis tidak melihat adanya kesalahan dalam pelaksanaan lelang dimaksud karena semua proses lelang telah dilakukan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa oleh karena prosedur lelang telah dijalankan sebagaimana aturannya, maka sita eksekusi yang telah ditetapkan berdasarkan surat Penetapan Sita Eksekusi No. 20/Eks.RL/2014/ PN. Jkt-Sel adalah merupakan Penetapan yang tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa Pelawan tidak berhasil membuktikan dalil- dalil perlawanannya, dan para Terlawan telah berhasil pula untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya

Menimbang, bahwa dengan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, karena Pelawan tidak mampu membuktikan dalil-dalil Perlawanannya, maka Pelawan adalah merupakan pelawan yang tidak benar;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan disebut sebagai pelawan yang tidak benar,maka segala biaya yang timbul dari perlawanan ini akan dibebankan kepada Pelawan;

Dengan mengingat ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan

MENGADILI:



DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III,

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

DALAM POKOK PERKARA:

- menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;

Halaman 54 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt. G. Plw/2014/PN. Jkt. Sel

- Menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya,
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 816.000,- (Delapan ratus enam belas ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Senin, tanggal 1 Desember 2014 oleh kami Iman Gultom, S.H., sebagai Hakim Ketua, Made Sutrisna.S.H.M.Hum., dan Lendriaty Janis, SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 8 Desember 2014 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim Anggota tersebut diatas dengan dibantu oleh Manuntungi Sjamsuddin,3.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, serta dihadiri oleh Kuasa Pelawan dan tanpa dihadiri oleh kuasa Terlawan I, kuasa Terlawan II dan kuasa Terlawan III.

Hakim Anggota.

Made Sutrisna.S.H.M.Hum.,

Iman Gultom, S.H.,

Hakim Ketua.

Lendriaty Janis, SH.MH.,

Panitera Pengganti,

Manuntungi Sjamsuddin, S.H.,

Biaya — Biaya	Rp.	30.000,-
Biaya Pendaftaran		
Biaya ATK	Rp.	75.000,-
Panggilan	Rp.	700.000,-
Meterai	Rp.	6.000,-
Redaksi	Rp.	5.000,-
Total	Rp.	816.000,-

Halaman 55 dari 55 Halaman Putusan Nomor 333/Pdt.G.Plw/2014/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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

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