



P U T U S A N

Nomor 769/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas 1 A Khusus yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

GUNAWAN SIKUMBANG beralamat di Komplek Perum. Taman Palem Lestari Blok C21 No.16 RT.07/RW.05 Nomor 16, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AMIR TAMBA, S.H., M.H.** dan **FRANCISCA STELLA H. S.H., M.H.**, para Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Apartemen Callia Pulomas 08-18, Jalan Perintis Kemerdekaan, Kayu Putih, Jakarta Timur 13210, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai

..... **PENGUGAT;**

MELAWAN:

1. **Pemerintah Republik Indonesia cq Menteri Keuangan Republik Indonesia cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)** Jakarta III, Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10, Jakarta Pusat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada antara lain Nelawati, S.E., M.M dan Muhamad Rizkiana Gumilang, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor SKU-14/MK.6/KN.8/2021 tanggal 21 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai

..... **TERGUGAT I;**

2. **PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk.,** Sentra Kredit Kecil Kelapa Gading, Jakarta Utara cq. Kepala Cabang Bank Negara Indonesia kota, Jalan Lada Nomor 1, Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Willy

Halaman 1 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Patriawan, S.H., M.H., Dora Virgolin Tambunan, S.H.,
M.H., Reza Saktipan, S.H. dan Rendy Fratama, S.H.
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor WJK/7.1/105/R
tanggal 08 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai ...

..... **TERGUGAT II;**

3. **Dion Setiawan**, beralamat di Jalan Pelopor 12A Nomor: 15
RT.001/RW.005, Kelurahan Tegal Alur, Kali Deres,
Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada :
Grandnaldo Yohanes Tindangen, S.H., M.H Advokat
pada Kantor Hukum Swardi Artonang, S.H., M.H. yang
beralamat di Graha King David, Jalan Taman Palem
Lestari, Blok B18 Nomor 19, Cengkareng Barat,
Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2021 , selanjutnya
disebut sebagai **TERGUGAT III;**

4. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat**, beralamat
di jalan Kembangan Utama, Komplek Perumahan
Permata Buana, Jakarta Barat disebut sebagai
..... **TERGUGAT IV.**

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah membaca dan memperhatikan :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 29
Desember 2020 dan tanggal 22 Juni 2021 Nomor
769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang
memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 02
Januari 2021 Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, tentang Penetapan Hari
Sidang pemeriksaan perkara gugatan ini ;
Setelah mendengar keterangan dari Penggugat dan Para Tergugat
dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat didalam surat gugatannya tertanggal 21 Desember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 29 Desember 2020 dan terdaftar dengan Register Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.JKT.Pst, telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa sesuai Perjanjian Kredit nomor: 2013.026-024 tanggal 28 Maret 2013 PENGGUGAT adalah Pihak Penerima Kredit dan TERGUGAT II adalah Pihak Bank sebagai Pemberi Kredit atas 6 (enam) objek jaminan barang-barang tidak bergerak milik PENGGUGAT yang diikat secara Hak Tanggungan sesuai lampiran 1 (satu) dalam Perjanjian Kredit tersebut. (Bukti P-1);
2. Bahwa namun dalam proses perjalanannya PENGGUGAT sudah menyelesaikan Kreditnya kepada TERGUGAT II atas 1 (satu) objek barang jaminan yang terletak di jalan Danau Indah IX Blok A 13 no.20, Komplek Danau Indah RT.004/RW.013, Kelurahan Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara. (nomor urut 2 (dua) dalam lampiran 1 (satu). (Bukti P-1);
3. Bahwa ternyata tiba-tiba PENGGUGAT didatangi Pihak-Pihak tertentu yang mendapat Surat Kuasa dari TERGUGAT III yang meminta agar PENGGUGAT mengosongkan rumahnya yang terletak di Taman Palem Lestari Blok C21/16 RT.007/RW.005, Kelurahan Cengkareng, Jakarta Barat, dengan alasan TERGUGAT III sudah membelinya dari Lelang Negara yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan Permohonan Lelang yang diajukan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I.
4. Bahwa lebih kagetnya lagi, PENGGUGAT menerima Surat Panggilan Tegoran / Aanmaning nomor: 44/2020Eks. Jo no.20/27/2019 tanggal 08 Desember 2020 untuk hadir pada tanggal 15 Desember 2020 Pukul 10.00 dan surat Panggilan Tegoran / Aanmaning nomor: 44/2020 Eks jo. No.20/27/2019 tanggal 17 Desember 2020 untuk hadir pada tanggal 28 Desember 2020 pukul 10.00 yang berisi adar PENGGUGAT/TERMOHON EKSEKUSI datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk diberi Tegoran/Aanmaning mengosongkan atas:
Sebidang tanah seluas 126 m2, beserta bangunan yang melekat diatasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 10278/Pegadungan, atas nama Gunawan Sikumbang, terletak dan setempat dikenal dengan Komplek Perum. Taman Palem Lestari Blok C21 No.16 RT.07/RW.05 Nomor 16, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta dan sekarang berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 20/27/2019

Halaman 3 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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)



tertanggal 18 Januari 2019 dari kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, kepemilikannya didalam Sertifikat telah beralih ke pembeli lelang nama DION SETIAWAN.

Dan menyerahkan kepada Pemohon Eksekusi sebagai pembeli lelang yang sah, sesuai dengan berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor: 20/27/2019 tertanggal 18 Januari 2019 dari kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. (Bukti P2 - P3)

5. Bahwa atas SuratTegoran/Aanmaning dimaksud, PENGGUGAT merasa sangat dirugikan karena selama proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I, **PENGGUGAT merasa tidak pernah diikuti-sertakan dan tidak pernah mendapat surat undangan** baik lisanmaupun tertulis dari TERGUGAT I, sebagaimana mestinya. Namun tiba-tiba tanah/rumah milik PENGGUGAT telah dilelang tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan sebagai pemenangnya/pembelinya adalah TERGUGAT III, yang menurut informasi dihargai sebesar Rp.1.310.000.000,- (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) padahal nilai rumah dan tanah milik PENGGUGAT sesuai harga pasaran ditaksasi harganya adalah sekitar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah). Selanjutnya TERGUGAT III terus melakukan proses balik nama kepada TERGUGAT IV tanpa konfirmasi kepada PENGGUGAT sebagai Pemilik sah atas tanah dan bangunan diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik nomor: 10278 tanggal 5 April 2005 sesuai dengan Surat Ukur nomor: 183/2004 tanggal 5 April 2005 yang diterbitkan oleh TERGUGAT IV atas nama PENGGUGAT. (Bukti P-4);
6. Bahwa PENGGUGAT pernah menyurati TERGUGAT IV tentang proses balik nama yang diajukan oleh TERGUGAT III, TERGUGAT IV pada pokonya menerangkan didalam suratnya nomor HP.03.02/786.31.73.300.8/III/2020 tanggal 2 Maret 2020 bahwa rumah dan tanah milik PENGGUGAT sesuai Bukti P-4 diatas sudah beralih keatas nama DION SETIAWAN (TERGUGAT III) dan menyarankan bila terdapat keberatan dari PENGGUGAT agar PENGGUGAT menempuh upaya mediasi dan upaya hukum dengan pihak yang berkaitan. (Bukti P-5);
7. Bahwa PENGGUGAT sudah bekali-kali meminta kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II agar salinan Grosse Risalah Lelang Negara nomor: 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 agar diberikan kepada PENGGUGAT, namun sangat disayangkan sampai saat ini TERGUGAT I dan TERGUGAT

Halaman 4 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II tidak mengindahkannya. Yang seharusnya menurut ketentuan dan kelaziman salinan Akte Lelang itu adalah Hak Penggugat untuk mendapatkannya. Oleh karenanya PENGGUGAT tidak bisa melampirkan dalam Gugatan ini sebagai bukti. Penggugat hanya membaca dan mendapat informasi dari kedua panggilan/ Aanmaning (Bukti P-2 dan P-3).

8. Bahwa PENGGUGAT dapat menduga dalam proses lelang dimaksud terdapat **ketidak jujur, ketidak terbuka/ transparansi karena dilakukan secara diam-diam** oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, tanpa mengikutsertakan PENGGUGAT sebagai Pihak yang berhak. Akibat dari semua itu PENGGUGAT merasa sangat dirugikan. Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT.
9. Bahwa PENGGUGAT beritikad baik untuk menyelesaikan masalah ini dengan bersedia membayar/melunasi kewajibannya kepada TERGUGAT II, tetapi bukan dengan mengorbankan hak-hak PENGGUGAT dengan cara-cara tersebut diatas. Melalui gugatan ini pun PENGGUGAT masih tetap penuh itikad baik untuk mengembalikan biaya yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III asalkan tanah dan rumah milik PENGGUGAT **tidak dilakukan eksekusi pengosongan dan tetap milik PENGGUGAT sebagai yang berhak.**
10. Bahwa bukti-bukti dan alasan-alasan yang dikemukakan dan diajukan dalam gugatan ini adalah bukti-bukti sah dan otentik dan Grosse Risalah Lelang No. 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa agar dapat dibatalkan oleh pengadilan sehingga hak-hak PENGGUGAT dapat kembali kepada PENGGUGAT sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan rumah diatasnya yang terletak di Komplek Perum Taman Palem Lestari Blok C21/16 RT.007, RW.005 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kali Deres, Jakarta Barat, yang masih ditempati oleh PENGGUGAT sampai saat ini.

Maka berdasarkan uraian diatas, PENGGUGAT memohon kepada PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT agar kiranya berkenan memberi Putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Memerintahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk **Menangguhkan/menunda** Pelaksanaan Pengosongan atas tanah dan rumah diatasnya yang terletak di Komplek Perum Taman Palem Lestari Blok
- Halaman 5 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C21 nomor: 16 RT.07/RW.05 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III (TERGUGAT 1) yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang keepemilikannya didalam Sertifikat nomor: 10278 tanggal 5 April 2005 sesuai dengan Surat Ukur nomor: 183/2004 tanggal 5 April 2005 yang telah beralih keatas nama TERGUGAT III sampai adanya Putusan Akhir yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I pada tanggal 18 Januari 2019 atas permohonan TERGUGAT II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
4. Membatalkan dan menyatakan tidak sah secara hukum Grosse Risalah Lelang nomor: 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang diterbitkan oleh TERGUGAT I atas nama TERGUGAT III.
5. Memerintahkan kepada TERGUGAT IV agar tunduk dalam Putusan Perkara ini dan mengembalikan Sertifikat nomor: 10278 tanggal 5 April 2005 sesuai Surat Ukur nomor: 183/2004 tanggal 5 April 2005 ke-atas nama PENGGUGAT.
6. Menyatakan PENGGUGAT masih mempunyai hutang/kewajiban kepada TERGUGAT II sesuai dokumen lelang sebesar Rp.1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah)
7. Menyatakan harga lelang atas tanah dan rumah milik PENGGUGAT yang terletak di Komplek Perum Taman Palem Lestari Blok C21 nomor: 16 RT.07/RW.05 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta jauh diharga pasaran yang saat ini ditaksasi Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).
8. Menyatakan Putusan dalam Provisi tetap sah dan berkekuatan hukum pasti sampai adanya Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini.
9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Halaman 6 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya bagi PENGGUGAT (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk pihak **Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III** hadir kuasa hukumnya masing-masing seperti tersebut diatas, sedangkan untuk **Tergugat IV** yang telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pertama hari Senin tanggal 20 Maret 2021, untuk sidang hari Senin tanggal 22 Maret 2021 dan panggilan kedua hari Senin tanggal 29 Maret 2021, untuk sidang hari Rabu tanggal 7 April 2021, Tergugat IV tidak hadir dan tidak menguasai atau mewakili seseorang untuk hadir atau untuk mewakili hadir dipersidangan, sehingga dengan demikian Tergugat IV dianggap tidak menggunakan haknya dan tidak ternyata ketidakhadiran Tergugat IV tersebut bukanlah disebabkan sesuatu halangan yang sah, sehingga persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat IV ;

Menimbang, bahwa sesuai Perma Nomor 1 tahun 2008 Jo Perma Nomor 1 tahun 2016, Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian dengan Mediasi, dengan menunjuk Sdr. Bambang Sucipto, S.H.,M.H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Mediatornya;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karenanya persidangan dilanjutkan;

Menimbang, bahwa setelah dibacakan di persidangan surat Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan ada perubahan/perbaikan terhadap surat gugatannya tertanggal 19 Januari 2021 yaitu pada dalam butir 1 baris ke 4 halaman 1 Gugatan yang tertulis sebaga berikut Sehubungan dengan sampai dengan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, kalimat ini dihilangkan/dicoret karena kalimat ini adalah bagian bagaian dari uraian dalam posita gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatannya, kuasa **Tergugat I** telah mengajukan Jawaban tertanggal 19 Mei 2021 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- I. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I.
- II. Eksepsi *Error in Persona* :

TERGUGAT I Tidak Terkait Dengan Pokok Permasalahan Gugatan

- 1) Bahwa TERGUGAT I tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam

Halaman 7 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



perkara *a quo* sebab antara TURUT TERGUGAT dengan PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum apapun.

- 2) Bahwa permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah mengenai pelaksanaan perjanjian utang piutang antara PENGGUGAT dalam hal ini sebagai debitor yang melakukan perjanjian kredit dengan TERGUGAT II yaitu PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai kreditur. Sementara itu, KPKNL Jakarta III *In casu* TERGUGAT II adalah pihak yang tidak mempunyai kaitan baik secara langsung maupun secara tidak langsung dengan perjanjian kredit tersebut. Penyelesaian permasalahan atas perjanjian kredit sepenuhnya berada di luar kewenangan KPKNL Jakarta III sehingga KPKNL Jakarta III tidak seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- 3) Tentang adanya gugatan/bantahan yang cacat formil (*error in persona*) tersebut dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyebutkan sebagai berikut:
 - a. *Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara.*
 - b. *Kep. MA.RI. No.294 K/SIP/1971 tanggal 07-07-1971, "mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum."*
 - c. *Kep. MA.RI No.639 K/SIP/1975 tanggal 28-05-1977, "bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."*
- 4) Selain itu, di dalam pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa salah satu tanggung jawab TERGUGAT II selaku Penjual adalah bertanggung jawab atas gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang- undangan di bidang Lelang oleh Penjual.
- 5) Bahwa sebagaimana dalam Pasal 6 butir 5 Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No: PER-2/PL/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang terdapat dokumen bersifat khusus yang harus disampaikan pada saat permohonan lelang, salah satunya yaitu surat pernyataan dari TERGUGAT II selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan

Halaman 8 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pidana.

6) Bahwa di dalam berkas permohonan lelang dari Tergugat II telah dilampirkan Surat Pernyataan Pemimpin Penyelamatan & Penyelesaian Kredit Wilayah Jakarta Kota PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk tanggal 25 Agustus 2020 yang diantara butir-butir pernyataannya disebutkan bahwa:

- a. **Bahwa TERGUGAT II adalah benar pemegang Hak Tanggungan atas objek perkara a quo.**
- b. **Penggugat telah dinyatakan sebagai debitur wanprestasi.**
- c. **TERGUGAT II menyatakan bahwa Objek yang akan dilelang tidak sedang dalam sengketa.**
- d. **TERGUGAT II bertanggung jawab apabila terhadap objek yang akan dilelang tersebut terdapat gugatan perdata maupun pidana.**
- e. **KPKNL Jakarta III maupun Pejabat Lelang tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari siapapun dan dalam bentuk apapun sepanjang yang menyangkut objek yang dinyatakan dalam surat pernyataan.**
- f. **TERGUGAT II an. PT Bank BNI (persero) Tbk. bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa**

7) Dengan demikian sangat beralasan untuk dinyatakan bahwa Gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) atau setidaknya Tergugat I agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.

III. EKSEPSI DISKUALIFIKASI;

Dalam posita Gugatan diketahui bahwa **PENGGUGAT merupakan debitur tereksekusi** yang sebelumnya telah menerima pembiayaan dari TERGUGAT II melalui fasilitas kredit dengan barang jaminan sebagaimana kini menjadi objek sengketa dalam perkara a quo. Namun, di dalam masa perjanjian kredit PENGGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT II, sehingga barang jaminan milik PENGGUGAT dilelang oleh TERGUGAT II sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT merupakan pihak pelaksana perjanjian kredit dengan TERGUGAT II hingga dinyatakan wanprestasi, maka gugatan halaman 9 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2020/PN.JKT.PST.

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

diajukan oleh pihak yang **tidak berhak/berkualitas**, sehingga perlawanan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Yurisprudensi RI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TERGUGAT I di atas, dengan ini TERGUGAT I menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I .
3. Bahwa TERGUGAT I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT I .
4. Di dalam surat Gugatannya, PENGUGAT pada intinya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:
 - a. PENGUGAT adalah pemilik objek perkara a *quo* yang kemudian dijadikan sebagai barang jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT II sehingga kemudian kredit bermasalah (macet);
 - b. PENGUGAT keberatan mengenai pelaksanaan lelang barang jaminan melalui TERGUGAT I atas permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari TERGUGAT II.
 - c. PENGUGAT merasa tidak diikutsertakan dan tidak merasa mendapat pemberitahuan baik lisan maupun tertulis terkait pelaksanaan lelang barang jaminan.
5. Bahwa benar TERGUGAT I telah melaksanakan lelang atas objek berupa 1 bidang tanah seluas 126 m² beserta bangunan yang melekat di atasnya terletak di Komplek Perum Taman Palem Lestari Blok C21 No. 16 RT.07/RW.05 Nomor: 16, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Kota Jakarta Barat, Prov. DKI Jakarta.
6. Bahwa TERGUGAT I melaksanakan lelang atas permohonan TERGUGAT II adalah sesuai dengan hukum yang telah diatur oleh undang-undang.
Hal permohonan lelang sesuai dengan hukum yang berlaku:
 1. Bahwa permohonan lelang atas objek lelang sebagaimana butir 5 di atas oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I adalah telah sesuai dengan Halaman 10 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Pasal 6 UU Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan dengan tegas apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.

2. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6222/2013 tanggal 4 Juni 2013 yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, maka dapat dibuktikan bahwa **TERGUGAT II** adalah pemegang hak tanggungan **Peringkat Pertama**.
3. Bahwa di dalam berkas permohonan lelang dari Tergugat I telah dilampirkan Surat Pernyataan Pemimpin Penyelamatan & Penyelesaian Kredit Wilayah Jakarta Kota PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk tanggal 25 Agustus 2020 yang salah satu butir pernyataannya disebutkan bahwa **Penggugat telah dinyatakan sebagai debitur wanprestasi**.
4. Bahwa di dalam Sertifikat APHT terdapat suatu klausul yang telah secara tegas diperjanjikan dan disepakati kedua belah pihak yaitu:

"jika debitur tidak memenuhi kewajiban nya untuk melunasi hutangnya , berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan , dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama :

- a. *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian*
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan*
- c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual pada pembeli*
- e. *Mengambil uang dari penjualan seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut;*
- f. *Melakukan ha! - hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. "*

5. Bahwa kesepakatan tersebut telah dituangkan dalam akta notariil dan perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak karena telah disepakati

Halaman 11 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



baik oleh Kreditur maupun Debitur (sudah sesuai pasal 1320 KUHPerdara) sehingga tidak ada alasan yang dapat dibenarkan dan berdasar hukum jika debitur merasa keberatan hal tidak pernah dimintai persetujuan maupun keberatan akan pelaksanaan lelang, tata cara dan syarat penjualan.

6. Bahwa permohonan lelang oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I **telah memenuhi persyaratan dokumen lelang** sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kelengkapan dokumen persyaratan lelang dimaksud telah dapat menunjukkan terpenuhinya legalitas formal subjek dan objek lelang, yaitu Subjek Pemohon Lelang merupakan pihak yang berhak untuk mengeksekusi lelang dan objek lelang secara hukum dapat dilelang, maka kemudian Lelang dilaksanakan oleh TERGUGAT I sebagaimana terakhir dilaksanakan pada tanggal 18 Januari 2021 yang hasilnya **"LELANG LAKU"** dengan **Risalah Lelang Nomor: RL 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2021**
7. Sehingga TERGUGAT I berkeyakinan **bahwa** lelang eksekusi pasal 6 UU Hak Tanggungan yang dilaksanakan telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diuraikan di atas adalah SAH menurut hukum yang berlaku.

Hal pelaksanaan lelang sesuai dengan hukum yang berlaku:

1. Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan, TERGUGAT I menerima permohonan dari TERGUGAT II untuk mengadakan lelang eksekusi pasal 6 UU Hak Tanggungan berdasarkan surat TERGUGAT II **Nomor: WJK/5/120/R tanggal 16 Oktober 2018 perihal Permohonan Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan** yang pada pokoknya surat tersebut berisi tentang permohonan kepada TERGUGAT I untuk melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek a quo dimaksud.
2. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang TERGUGAT II telah melampirkan kelengkapan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dalam Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No: PER-2/PL/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa persyaratan-persyaratan lelang tersebut di atas telah dipenuhi oleh Pemohon Lelang yang pada dasarnya bertujuan untuk memenuhi persyaratan *legalitas formal subjek dan objek lelang* sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dalam pasal Pasal 1 angka 24 Halaman 12 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



berbunyi:

“Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang”.

4. Setelah permohonan lelang dinyatakan telah memenuhi syarat legalitas formal Subjek dan Objek lelang, maka kemudian Kepala KPKNL Jakarta III menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui surat Nomor: **S-5264/WKN.07/KNL.03/2018 Tanggal 12 November 2018** perihal: **Penetapan Jadwal Lelang**. Penetapan jadwal lelang tersebut telah sesuai dengan yang diatur dalam undang-undang lelang yaitu Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 khususnya dalam pasal 7 yang menyebutkan:

“Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya Jo. Pasal 1a yang menyebutkan: “Tanpa mengurangi ketentuan alinea berikut dalam pasal ini, penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang. ” Jo. Pasal 35 (s.d.u. dg. S.1940-56 jo. S. 1941-3.) menyebutkan: “Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri. ”

5. Adanya kewajiban TERGUGAT I untuk melaksanakan lelang tersebut juga diatur dalam **Pasal 13** Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan:

“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”. Jo. Pasal 24 ayat (1) yang

Halaman 13 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



menyebutkan: "Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II".

6. Bahwa kemudian lelang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT I dengan cara yang baik dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.
7. Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut kemudian telah diterbitkan **Risalah Lelang Nomor: RL 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2021** sebagai akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna merupakan pelaksanaan lelang yang telah memenuhi prosedur lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Bahwa adanya pelelangan tersebut, adalah telah sesuai dengan apa yang diatur dalam undang-undang lelang yaitu Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 khususnya dalam Pasal 35 (s.d.u. dg. S. 1940-56 jo. S. 1941-3.) yang menyebutkan: "*Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri*". Hal tersebut juga diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan: *Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna*". Jo. Pasal 77 yang menyebutkan: "*Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang*".
9. Sehingga TERGUGAT I berkeyakinan **bahwa lelang yang telah dilaksanakan dalam perkara a quo telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan**, hal ini sesuai dengan yang diatur pada :
 1. Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan: "**Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan**".
 2. Ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100, angka Halaman 14 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



21 yang menyebutkan bahwa **"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"**.

Hal Lelang dilaksanakan secara jujur, terbuka, dan transparan

1. Bahwa lelang *a quo* telah dilaksanakan secara jujur, terbuka, dan transparan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.
2. Bahwa tidak terdapat peraturan perundang-undangan tentang pelaksanaan lelang yang mengatur kewajiban TERGUGAT I untuk mengundang Debitur/Tereksekusi dalam pelaksanaan lelang, baik peraturan tentang lelang secara umum maupun yang mengatur secara lebih khusus.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam UUHT maupun Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur mengenai **pemberitahuan secara tertulis mengenai pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan**
4. Bahwa kewajiban **mengumumkan pelaksanaan lelang merupakan kewajiban TERGUGAT II** sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dalam pasal Pasal 51 angka 1 berbunyi:

"Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual".

5. Bahwa Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan:

"Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan."

6. Bahwa di dalam permohonan pelaksanaan lelang *a quo*, telah dilampirkan surat somasi- somasi dan pemberitahuan rencana lelang dari TERGUGAT II kepada debitor, yaitu Surat Nomor: RMV/10/3/311/R tanggal 15 November 2016 Perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi I), Surat Nomor: RMV/10/3/363/R tanggal 20

Halaman 15 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2016 Perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi II), Surat Nomor: RMV/10/3/078/R tanggal 20 Maret 2017 Perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi III), dan Surat Nomor: WJK/5.1/005/R tanggal 11 Januari 2019 Perihal Pemberitahuan Lelang.

7. Bahwa di dalam permohonan pelaksanaan lelang *a quo*, telah dilampirkan pengumuman lelangnya sebanyak dua kali. Pengumuman Lelang yang Pertama melalui **selebaran** tanggal **20 Desember 2018** dan Pengumuman Lelang yang kedua melalui surat kabar **Harian Terbit** dengan **tanggal terbit 4 Januari 2019**.
8. Pengumuman lelang tersebut bertujuan untuk menarik peminat lelang sebanyak- banyaknya. Pengumuman lelang tersebut juga merupakan pelaksanaan dari azas-azas lelang yang baik yaitu Azas Transparansi (*Transparency/Publicity*).
9. Bahwa yang dimaksud azas Transparansi lelang artinya adanya keterbukaan dalam pelelangan. Hal ini tampak antara lain dari adanya keharusan bahwa setiap pelelangan didahului dengan pengumuman lelang, baik dalam bentuk iklan, brosur, atau undangan. Pengumuman lelang dapat dilakukan melalui media cetak dan atau media elektronik. Di samping untuk menarik peserta lelang sebanyak mungkin sehingga diharapkan akan tercipta harga lelang yang optimum, pengumuman lelang juga dimaksudkan untuk tujuan adanya kontrol sosial dan perlindungan publik.
10. Sehingga kemudian lelang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT I dengan cara yang patut dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, baik peraturan tentang lelang secara umum maupun yang mengatur secara lebih khusus.

Hal Nilai Limit

1. Bahwa nilai limit merupakan salah satu persyaratan pelaksanaan lelang yang harus ditetapkan oleh Pemohon Lelang/Penjual Lelang/Tergugat II. Hal ini telah diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang antara lain mengatur:
 - a. Pasal 1 angka 28 yang menyatakan bahwa: Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.
 - b. Pasal 43 ayat (1) yang menyatakan bahwa: Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
 - c. Pasal 43 ayat (2) yang menyatakan bahwa: Penetapan Nilai Limit

Halaman 16 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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)



menjadi tanggung jawab Penjual.

2. Bahwa hal lain yang menjadi keberatan PENGUGAT adalah nilai limit lelang yang dianggap merugikan PENGUGAT.
3. Faktanya dalam berkas permohonan lelang tersebut, TERGUGAT II telah melampirkan salinan/fotokopi laporan penilaian/penaksiran terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Asno Minanda, Usep Prawira, dan Rekan.
4. Dengan demikian telah jelas bahwa Nilai Limit merupakan tanggung jawab Pemohon Lelang/Penjual Lelang/Tergugat II yang didasarkan pada hasil penilaian dari KJPP sehingga pelaksanaan lelang a quo telah sah secara hukum karena lelang dilaksanakan menggunakan Nilai Limit yang telah ditetapkan oleh Penjual/Pemohon Lelang/Tergugat II berdasarkan hasil penilaian dari KJPP.

Hal Permintaan Grosse Risalah Lelang

1. Bahwa Kutipan/Salinan/Grosse Risalah Lelang hanya dapat diberikan oleh TERGUGAT I kepada pihak yang berkepentingan. Adapun pihak yang berkepentingan sebagaimana diatur dalam Pasal 94 (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, meliputi:
 - a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
 - c. Pengawas Lelang (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau
 - d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.
2. Berdasarkan hal tersebut menjadi jelas bahwa debitur/tereksekusi bukan termasuk pihak yang berhak untuk menerima Grosse Risalah Lelang dari TERGUGAT I sebagaimana dalam posita gugatan PENGUGAT.

Berdasarkan uraian yang dilandasi dengan dasar-dasar hukum yang kuat tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa upaya pelelangan oleh TERGUGAT II melalui perantaraan TERGUGAT I adalah sah menurut hukum sehingga tidak dapat dimintakan pembatalannya. Oleh karena itu, **Risalah Lelang Nomor: RL**

Halaman 17 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20/27/2019 tanggal 18 Januari 2021 sangat patut untuk dinyatakan sah secara hukum dan berharga. Sedangkan dalil- dalil Penggugat menjadi tampak tidak berdasarkan hukum yang kuat.

Maka: berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, sudah sepatutnya apabila TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Dalam Eksepsi :

- (1) Menerima Eksepsi TERGUGAT I;
- (2) Menyatakan bahwa Eksepsi TERGUGAT I adalah tepat dan beralasan;
- (3) Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

(2) Dalam Pokok Perkara:

- 4.1. Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- 4.2. Menyatakan sah secara hukum dan berharga Risalah Lelang Nomor: RL 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2021;
- 4.3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang dalam perkara a quo yang diperantarai oleh TERGUGAT I atas permohonan lelang dari TERGUGAT II, adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- 4.4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
- 4.5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatannya, kuasa Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 18 Mei 2021 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT harus dianggap kurang sempurna karena mengandung cacat formil, sehingga tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri bukan pihak yang berwenang / berkompeten untuk melakukan pembatalan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana tertuang dalam Posita Gugatan halaman 3 angka 10 yang berbunyi:

Halaman 18 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



"..... Grosse Risalah Lelang No. 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 yang

berkepala Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Mahas Esa agar dapat dibatalkan oleh pengadilan sehingga hak-hak PENGUGAT dapat kembali kepada PENGUGAT sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Komplek Perum Taman Palem Lestari Blok C21/16 RT.007, RW.005 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kali Deres, Jakarta Barat yang masih ditempati oleh PENGUGAT sampai saat ini."

Dan pada Petitium Gugatan halaman 4 Dalam Pokok Perkara angka 4 yang berbunyi:

"Membatalkan dan menyatakan tidak sah secara hukum Grosse Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 berkepala DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang diterbitkan oleh TERGUGAT I atas anam TERGUGAT III."

- 2 Bahwa **Kutipan Risalah Lelang merupakan keputusan sah pejabat Tata Usaha Negara dari TERGUGAT I** terhadap proses lelang yang telah dilakukan terhadap obyek jaminan berupa sebidang tanah seluas 126 M² beserta bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10278/ Pegadungan yang terletak dan setempat dikenal dengan Komplek PERUM Taman Palem Lestari Blok C21 No. 16 RT.007/RW. 005, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat *(selanjutnya disebut "OBYEK PERKARA")* yang telah dimenangkan lelang oleh TERGUGAT III.
- 3 Berdasarkan **Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2009** tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (**UU 5/2009**) telah mengatur yang dimaksud dengan **keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.**

Halaman 19 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



- 4 Bahwa dalil TERGUGAT II demikian sesuai dengan **Pasal 53 ayat (1) Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2004** tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (**UU 9/2004**), telah mengatur sebagai berikut:

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau direhabilitasi

5. Bahwa ketentuan demikian telah diperkuat oleh keputusan pengadilan sebagaimana **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 321 K/SIP/1978 tanggal 31 Januari 1981** yang berbunyi:

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain ”.

Bahwa oleh karena itu TERGUGAT II berpendapat, gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan ditolak/ tidak dapat diterima karena gugatan tersebut di luar kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadili perkara ini.

II. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF {Forum Rei Sitae}

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil dan keliru dalam menentukan yurisdiksi Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili terkait dengan Obyek Perkara *a quo*.
2. Bahwa dalam hal **Obyek Sengketa merupakan benda tidak bergerak, maka sengketa jatuh menjadi kewenangan relatif Pengadilan Negeri di tempat Obyek itu terletak**
3. Bahwa diketahui Obyek Perkara *a quo* terletak di Komplek PERUM Taman Palem Lestari Blok C21 No. 16 RT.007/RW. 005, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat. Maka **menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mengadili perkara Gugatan *a quo***

Bahwa oleh karena itu TERGUGAT II berpendapat, gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan ditolak/ tidak dapat diterima karena gugatan tersebut di luar kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengadili perkara ini.

Halaman 20 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



III. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (KURANG PIHAK)

1. Bahwa TERGUGAT II berpendapat Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan kurang sempurna atau mengandung cacat untuk pengungkapan perkara secara tuntas dan menyeluruh dan Gugatan dapat dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung cacat *plurium litis consortium* atau masih ada pihak yang terkait dalam perkara tidak dijadikan pihak atau dengan kata lain **Gugatan kurang lengkap pihak-pihaknya**
2. Bahwa **Obyek Perkara a quo** merupakan salah satu obyek jaminan yang diterima oleh TERGUGAT II atas hubungan hukum pemberian utang TERGUGAT II kepada PT. PETROPART GEMILANG UTAMA berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 2013.024-024 tanggal 28 Maret 2013, dan Perjanjian Kredit Nomor 2013.025.-024 tanggal 28 Maret 2013, dan Perjanjian Kredit Nomor 2013.026- 024 tanggal 28 Maret 2013 (*ketiga perjanjian kredit a quo selanjutnya disebut PERJANJIAN KREDIT*).
3. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada Posita Gugatan angka 1 halaman 2 yang mengaku sebagai Pihak Penerima Kredit dari TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 2013.026-024 tanggal 28 Maret 2013 dan pemilik 6 (enam) obyek jaminan barang-barang tidak bergerak yang diikat secara Hak Tanggungan, karena pihak yang berhubungan hukum dengan TERGUGAT II sebagai Penerima Kredit (DEBITUR) adalah PT. PETROPART GEMILANG UTAMA
4. Bahwa dalam perjalanan kredit, PT. PETROPART GEMILANG UTAMA telah wanprestasi melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur atau melunasi kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit sehingga menjadi debitur dengan golongan kolektibilitas 5 (lima) atau Debitur Macet pada tanggal 30 Maret 2016.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas telah jelas pihak yang mengerti Perjanjian Kredit dan proses penjualan obyek jaminan melalui lelang adalah PT. PETROPART GEMILANG UTAMA yang merupakan debitur dari TERGUGAT II.
6. Bahwa dalam gugatan a quo pihak PT. PETROPART GEMILANG UTAMA tidak ditarik dalam gugatan.
7. Bahwa selain PT. PETROPART GEMILANG UTAMA terdapat pihak lain

Halaman 21 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



yang belum ditarik dalam gugatan yakni Nyonya FARIDA yang merupakan pemilik sah atas 2 (dua) Obyek Jaminan yakni sebidang Tanah seluas 300 m² dan Bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3617/Cipayung tanggal 30-03-2000 atas nama Farida yang terletak di Jalan Pinang No. 15 RT.002/ RW.004, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur dan sebidang Tanah seluas 98 m² dan Bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8233/Sunter Jaya tanggal 22-07-2005 atas nama Farida yang terletak di Jalan Danau Indah IX Blok A. 13 No. 20, Komplek Danau Indah RT.004/RW.013, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara.

8. Bahwa dengan demikian dalil eksepsi ini terbukti gugatan PENGGUGAT kurang sempurna, dan kurang lengkap pihak-pihaknya, maka terhadap gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima, dalil tersebut sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976** yang berbunyi:

“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat”

Berdasarkan ketentuan di atas cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima karena kurang pihaknya.

IV. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (GUGATAN TIDAK JELAS)

1. Bahwa dalil-dalil dalam gugatan PENGGUGAT terdapat kekaburan yang nyata, **posita dalam gugatan tidak jelas** sehingga gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas/ kabur.
2. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak jelas dan mengada-ada dalam memposisikan diri memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT II dan PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan secara rinci dasar hukum (*rechtgrond*) dan peristiwa-peristiwa hukum yang mendasari Gugatannya atas Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan TERGUGAT II terhadap Obyek Perkara *a quo*.
3. Bahwa dalam Posita Gugatan angka 1 halaman 2, PENGGUGAT mendalilkan :

Halaman 22 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



"Bahwa sesuai Perjanjian Kredit Nomor 2013.026-024 tanggal 28 Maret 2013 PENGGUGAT adalah Pihak Penerima Kredit dan TERGUGAT II adalah Pihak Bank sebagai Pemberi Kredit atas 6 (enam) Obyek Jaminan barang-barang tidak bergerak milik PENGGUGAT yang diikat secara Hak Tanggungan sesuai lampiran 1 (satu) dalam Perjanjian Kredit tersebut. (bukti P-1)"

4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit a quo, faktanya **pihak penerima kredit/ debitur TERGUGAT II adalah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas atas nama PT. PETROPART GEMILANG UTAMA**, sehingga telah jelas dan nyata PENGGUGAT keliru dan tidak memiliki hubungan hukum sebagai Subyek Hukum yang menerima Kredit (Debitur) dari TERGUGAT II sebagaimana dalil posita a quo.
5. Disamping kesalahan dalam dalil posita gugatannya, PENGGUGAT tidak jelas dan tidak merincikan 6 (enam) Obyek Jaminan barang-barang tidak bergerak milik PENGGUGAT yang diikat secara Hak Tanggungan berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 2013.026-024 tanggal 28 Maret 2013. Ketidakjelasan dalil tersebut menimbulkan dalil posita Gugatan PENGGUGAT menjadi kabur dan hanya mengada-ada.
6. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit a quo, **Obyek Jaminan barang-barang tidak bergerak yang dijaminan oleh PT. PETROPART GEMILANG UTAMA kepada TERGUGAT II adalah sejumlah 4 (empat) Obyek Jaminan berupa tanah dan bangunan yang telah dibebankan Hak Tanggungan, dan terdapat 2 (dua) Obyek Jaminan dimiliki oleh Pihak lain atas nama FARIDA yang tidak ditarik/ masuk menjadi pihak dalam Gugatan.**
7. Bahwa dalam Posita Gugatan angka 8 halaman 3, PENGGUGAT mendalilkan :

"Bahwa PENGGUGAT dapat menduga dalam proses lelang dimaksud terdapat ketidakjujuran, ketidakterbukaan/ transparansi karena dilakukan secara diam- diam oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tanpa mengikutsertakan PENGGUGAT sebagai Pihak yang berhak. Akibat dari semua itu PENGGUGAT merasa sangat dirugikan. Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT."

8. Bahwa pada dalil posita a quo **tidak secara jelas dan tegas ketentuan**

Halaman 23 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



hukum mana yang dilanggar oleh TERGUGAT II yang dapat memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

9. Dengan demikian, **jasas Petitem Dalam Pokok Perkara Gugatan angka 2 halaman 4, yang mana PENGUGAT meminta menyatakan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah mengada-ada dan tidak berdasar**. Sehingga telah menunjukkan bahwa Gugatan PENGUGAT tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*).

10. Bahwa tidak jelasnya posita dan petitum Gugatan PENGUGAT telah cukup menunjukan kecacatan pada Gugatan PENGUGAT, dan berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 67 K/SIP/1975** sebagai berikut:

"karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan, putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri harus dibatalkan"

Dengan demikian, mohon agar Majelis Hakim **menolak Gugatan** dari PENGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), karena gugatan tersebut tidak jelas/ kabur (*eenduidelijke en bepaaelde concludise*), dan mengandung *Obscuur Libel*.

V. EKSEPSI DOMINI (OBYEK PERKARA/ GUGATAN BUKAN MILIK PENGUGAT)

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada Posita Gugatan angka 1 halaman 2 yang mendalilkan sebagai Pemilik atas 6 (enam) obyek jaminan barang-barang tidak bergerak yang diikat secara Hak Tanggungan.
2. Bahwa dalil PENGUGAT hanya mengada-ada tanpa adanya bukti otentik kepemilikan dimaksud.
3. Bahwa **barang-barang yang tidak bergerak yang menjadi obyek jaminan PT. PETROPART GEMILANG UTAMA berdasarkan Perjanjian Kredit adalah sejumlah 4 (empat) Obyek Jaminan berupa tanah dan bangunan yang telah dibebankan Hak Tanggungan kepada TERGUGAT II**.
4. Bahwa 2 (dua) Obyek Jaminan yakni sebidang Tanah seluas 300 m² dan Bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor Halaman 24 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



3617/Cipayung tanggal 30-03-2000 yang terletak di Jalan Pinang No. 15 RT.002/RW.004, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur; dan sebidang Tanah seluas 98 m² dan Bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8233/Sunter Jaya tanggal 22-07-2005 yang terletak di Jalan Danau Indah IX Blok A. 13 No. 20, Komplek Danau Indah RT.004/RW.013, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara masing-masing dimiliki oleh Pihak lain atas nama FARIDA.

5. Selanjutnya terkait dengan Obyek Perkara *a quo* yang telah dilelang melalui TERGUGAT I dan dimenangkan oleh TERGUGAT III **berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 adalah sah demi hukum menjadi milik TERGUGAT III** dan telah dibenarkan/ dikonfirmasi oleh TERGUGAT IV melalui suratnya nomor HP.03.02/786.31.73.300.8/III/2020 tanggal 2 Maret 2020 sebagaimana didalilkan PENGGUGAT dalam Posita Gugatan angka 6 halaman 3.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah menyatakan dengan tegas :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. ”

Oleh karena itu, telah jelas **bahwa PENGGUGAT bukanlah pemilik yang sah atas Obyek Perkara *a quo***, maka suatu hal yang patut secara hukum bahwa Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat *Eksepsi Domini*. Mohon agar Majelis Hakim **menolak gugatan dari PENGGUGAT** atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM PROVISI

1. Bahwa dalil TERGUGAT II untuk lebih lengkapnya, terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap telah termasuk dalam bagian Jawaban dalam Provisi ini.
2. Bahwa TERGUGAT II berpendirian bahwa apa yang disampaikan di dalam permohonan provisi PENGGUGAT adalah **tidak berdasar**, oleh karenanya harus ditolak/ tidak dapat diterima.

Halaman 25 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



3. Bahwa petitum dalam provisi Gugatan halaman 4 yang memerintahkan pada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menangguhkan/ menunda Pelaksanaan Pengosongan atas Obyek Perkara a quo berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III (TERGUGAT I) yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang kepemilikannya di dalam Sertifikat Nomor 10278 tanggal 5 April 2005 sesuai dengan Surat ukur Nomor 183/2004 tanggal 5 April 2005 yang telah beralih ke atas nama TERGUGAT III sampai adanya Putusan Akhir yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini, adalah **Petitium yang tidak berdasar**. Karena seharusnya Petitum tersebut PENGGUGAT sampaikan melalui **Gugatan Perlawanan** melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat bukan mempergunakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Dengan Demikian Petitum dalam Provisi haruslah ditolak.
4. Bahwa selain dalil TERGUGAT II a quo, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil menyatakan **dalam mengabulkan tuntutan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij boorraad*) dan provisional harus mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) Rbg**. Sehingga Ketua pengadilan Negeri dan Hakim tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta dan provisional kecuali:
 - a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
 - b. Gugatan tentang utang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau atau penyewa yang beritikad baik;
 - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 26 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Dikabulkannya gugatan provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
 - f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
 - g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
5. Bahwa selain hal tersebut, mensyaratkan telah adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/ obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
6. Bahwa proses lelang Obyek Perkara *a quo* melalui TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan TERGUGAT III telah sah memiliki Obyek Perkara *a quo*.
7. Bahwa jelas nyatanya tujuan PENGGUGAT adalah menghalangi TERGUGAT III memenuhi haknya yang diatur oleh undang-undang, sehingga sudah sewajarnya tuntutan dari PENGGUGAT yang tidak beritikad baik dan menghalangi hak TERGUGAT III yang diatur oleh undang-undang tidak diterima/ ditolak.

Oleh karenanya cukup alasan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa tuntutan Provisi PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi dan Provisi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap Dalam Pokok Perkara *a quo* sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa gugatan PENGGUGAT harus ditolak, mengingat dasar-dasar gugatan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang ada, serta ketentuan hukum positif/ yang berlaku. Berdasarkan kejadian yang sesungguhnya dapat TERGUGAT II sampaikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa TERGUGAT II memiliki perikatan utang piutang dengan PT. PETROPART GEMILANG UTAMA dengan total maksimum fasilitas kredit sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*Sepuluh Miliar Rupiah*) berdasarkan Perjanjian Kredit sebagai berikut:
 - 1) Perjanjian Kredit Nomor 2013.024-024 tanggal 28 Maret 2013;
 - 2) Perjanjian Kredit Nomor 2013.025-024 tanggal 28 Maret 2013; dan
 - 3) Perjanjian Kredit Nomor 2013.026-024 tanggal 28 Maret 2013

Halaman 27 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya perjanjian kredit angka (1);(2);(3) disebut

"PERJANJIAN KREDIT"

- b. Bahwa atas Perjanjian Kredit a *quo* telah ditandatangani oleh PT. PETROPART GEMILANG UTAMA yang diwakili oleh GUNAWAN SIKUMBANG (dhi. PENGGUGAT) dalam kapasitasnya sebagai **Direktur** berdasarkan perubahan Anggaran Dasar dalam Akta Nomor 20 tanggal 11 Juni 2009 yang dibuat oleh dan di hadapan Titiek Irawati Sugianto, SH. Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Nomor AHU-32840.AH.01.02 Tahun 2009 tanggal 15 Juli 2009 dan telah mendapatkan persetujuan dari FARIDA sebagai Komisaris yang turut membubuhkan tanda tangan pada Perjanjian Kredit.
- c. Bahwa terhadap Perjanjian Kredit a *quo* PT. PETROPART GEMILANG UTAMA telah menjaminkan benda-benda tidak bergerak yang telah dibebani jaminan Hak Tanggungan secara sempurna sebagai berikut:

No	Obyek Jaminan	Kepemilikan	Hak Jaminan
1	Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Pinang No. 15, RT/RW. 002/RW.004, Kel. Cipayang, Jakarta Timur.	SHM No. 3617 tanggal 30-03-2000 atas nama Farida	SHT I No. 182/2014 tanggal 16-01-2014
2	Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Danau Indah IX Blok A.13 No. 20, Komp. Danau Indah RT/RW. 004/013, Kel. Sunter Jaya, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara.	SHM No. 8233/ Sunter Jaya tanggal 22-07-2005 atas nama Farida	SHT I No. 3866/2013 tanggal 20-05-2013
3	Tanah dan Bangunan yang terletak di Taman Palem Lestari Blok C.21 No. 16, RT/RW. 007/005, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat.	SHM No. 10278/ Pegadungan tanggal 05-04-2005 atas nama Gunawan Sikumbang	SHT I No. 6222/2013 tanggal 04-06-2013

Halaman 28 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



4	Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Pecah Kulit Blok A No. 9, Komp. Ruko Artha Center 53 B, Kel. Pinangasia, Kec. Tamansari, Jakarta Barat.	SHGB No. 2361 tanggal 10-03-1995 Jatuh Tempo 09-03-2038 atas nama Gunawan	SHT I No. 7095/2013 tanggal 25-06-2013
---	--	--	--

d. Bahwa dalam perjalanan kredit, PT. PETROPART GEMILANG UTAMA mengalami kemacetan dalam menyelesaikannya terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan oleh TERGUGAT II dan menjadi debitur dengan kolektabilitas macet sejak tanggal 30 Maret 2016. Oleh karena itu TERGUGAT II telah menyampaikan Surat Teguran/ Somasi kepada PT. PETROPART GEMILANG UTAMA UP. GUNAWAN SIKUMBANG (dhi. PENGUGAT) agar menyelesaikan utangnya sebagaimana diperjanjian melalui surat-surat sebagai berikut:

- 1) Surat Nomor RMV/10/3/311/R tanggal 15 November 2016 tentang Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (SOMASI I);
- 2) Surat Nomor RMV/10/3/363/R tanggal 20 Desember 2016 tentang Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (SOMASI I);
- 3) Surat Nomor RMV/10/3/078/R tanggal 20 Maret 2017 tentang Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (SOMASI III)

e. Bahwa karena Peringatan/ Somasi dari TERGUGAT II a *quo* tidak juga dipenuhi oleh PT. PETROPART GEMILANG UTAMA, maka sesuai dengan Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU 4/1996), TERGUGAT II sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan eksekusi melalui pelelangan umum untuk memperoleh pengembalian dari kredit yang telah diberikan.

3. **Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT angka 1 halaman 2 Gugatan yang berbunyi Bahwa sesuai Perjanjian Kredit Nomor 2013.026-024 tanggal 28 Maret 2013 PENGUGAT adalah pihak penerima kredit dan TERGUGAT II adalah Pihak Bank sebagai Pemberi Kredit atas 6 (enam) obyek jaminan barang-barang tidak bergerak milik PENGUGAT yang diikat secara Hak Tanggungan sesuai lampiran 1 (satu) dalam Perjanjian Kredit tersebut. (Bukti P-1)".**

3.1. Bahwa hal tersebut sangat jelas mengada-ada, faktanya berdasarkan **Perjanjian Kredit a quo pihak yang menjadi Penerima Kredit/ Debitur dari TERGUGAT II adalah PT. PETROPART GEMILANG UTAMA** sedangkan PENGUGAT hanyalah pengurus perseroan. Halaman 29 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Telah jelas dalam rezim hukum Perdata bahwa subyek hukum berbentuk Badan Hukum berbeda dengan subyek hukum berbentuk perorangan, dimana masing-masing memiliki hak dan kewajibannya.

Sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh PT. PETROPART GEMILANG UTAMA tidak dapat serta-merta menjadi sama atau diakui sebagai perbuatan hukum perorangan dan pada saat perbuatan hukum Perjanjian Kredit *a quo* disepakati dan ditandatangani PENGGUGAT bertindak untuk dan atas nama badan hukum pengurus yang mewakili perseroan terbatas **PT. PETROPART GEMILANG UTAMA.**

- 3.2. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 92 ayat (1) Jo. Pasal 97 ayat (1) Undang- Undang No. 40 Tahun 2007 (**UU 40/2007**) bahwa Direksi bertanggungjawab atas pengurusan perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan. Oleh karena itu, telah jelas kedudukan PENGGUGAT dalam Perjanjian Kredit hanya sebatas sebagai pengurus dan bertindak untuk kepentingan PT. PETROPART GEMILANG UTAMA.
 - 3.3. Bahwa atas dalil PENGGUGAT *a quo* telah **menunjukkan PENGGUGAT tidak dapat menentukan *legal standing* yang jelas dalam gugatannya** dan mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur.
 - 3.4. Bahwa perlu TERGUGAT II sampaikan, proses pemberian fasilitas kredit diberikan kepada PT. PETROPART GEMILANG UTAMA **bukan atas seberapa banyak atau seberapa besar nilai obyek jaminan barang-barang yang telah diserahkan oleh Debitur atau bukan dalam rangka pembiayaan obyek jaminan.** Melainkan pemberian fasilitas kredit diberikan berdasarkan kelayakan kegiatan usaha PT. PETROPART GEMILANG UTAMA berdasarkan hasil Analisa kredit sesuai dengan prinsip 5 C dan kehati-hatian bank.
 - 3.5. Bahwa penyerahan harta benda tidak bergerak kepada TERGUGAT II merupakan jaminan yang diberikan oleh PT. PETROPART GEMILANG UTAMA untuk melunasi fasilitas kredit dalam situasi dan kondisi PT. PETROPART GEMILANG UTAMA telah Cidera Janji/ wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit *a quo* kepada kepada TERGUGAT II.
 - 3.6. Oleh karena itu, dalil yang menyatakan bahwa **“6 (enam) obyek jaminan barang- barang tidak bergerak milik PENGGUGAT yang**
- Halaman 30 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



diikat secara Hak Tanggungan sesuai lampiran 1 (satu) dalam Perjanjian Kredit tersebut.” Sangatlah mengada- ada dan tidak berdasar sehingga menunjukkan ketidakjelasan yang nyata pada gugatannya.

- 3.7. Karena berdasarkan Perjanjian Kredit *a quo* dan sebagaimana dalil TERGUGAT II dalam Pokok Perkara *vide* No. 2 huruf c di atas, faktanya hanya terdapat 4 (empat) obyek jaminan berbentuk

benda tidak bergerak yang telah dibebani Hak Tanggungan kepada TERGUGAT II, dan **hanya terdapat 2 (dua) obyek jaminan yang merupakan milik PENGUGAT**

4. *perjalanannya PENGUGAT sudah menyelesaikan Kreditnya kepada TERGUGAT II atas 1 (satu) obyek Barang*

- 4.1. **Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT angka 2 halaman 2 Gugatan yang berbunyi : “Bahwa namun dalam proses**

jaminan yang terletak di jalan Danau Indah IX Blok A 13 No. 20 Komplek Danau Indah RT.004/RW013 Kelurahan Sunter Jaya Tanjung Priok, Jakarta Utara. (nomor urut 2 (dua) dalam lampiran 1 (satu) (Bukti P-1)”.

- 4.6. Bahwa dalil PENGUGAT hanyalah mengada-ada dan tidak jelas, karena fasilitas kredit yang diterima oleh PT. PETROPART GEMILANG UTAMA adalah fasilitas Kredit Modal Kerja untuk tambahan modal kerja usaha debitur sebagaimana Pasal 3 Perjanjian Kredit *a quo*, dan **BUKAN** fasilitas kredit Investasi yang membiayai pembelian asset yang menjadikan asset yang dibiayai sebagai obyek jaminan. Oleh karena itu dalil “*sudah menyelesaikan Kreditnya kepada TERGUGAT II atas 1 (satu) obyek Barang jaminan*” adalah Salah dan tidak berdasar.

- 4 2 Bahwa **PENGUGAT tidak dapat menjelaskan dasar bukti kepemilikan Obyek Jaminan dimaksud dan hanya menjelaskan alamat obyek jaminan** Sehingga PENGUGAT sendiri tidak dapat memastikan yang menjadi obyek jaminan berupa sebidang tanah atau bangunan atau tanah dan bangunan dan dimiliki oleh siapa. Oleh karena itu, **PENGUGAT telah menunjukan dalil yang kabur dan tidak jelas dalam gugatannya**

halaman 31 dan 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 709/Pdt.G/2020/PN.JKT.Pst.



4.3. Bahwa faktanya adalah obyek jaminan yang terletak di Jalan Danau Indah IX Blok A. 13 No. 20, Komp. Danau Indah RT/RW. 004/013, Kel. Sunter Jaya, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, adalah tanah dan bangunan berbentuk rumah yang berdiri di sebidang tanah yang dimiliki berdasarkan SHM No. 8233/ Sunter Jaya tanggal 22- 07-2005 **atas nama Farida.**

4.4. Bahwa PT. PETROPART GEMILANG UTAMA belum menyelesaikan kredit kepada TERGUGAT II, melainkan Obyek Jaminan atas nama Farida *a quo* dilepaskan oleh TERGUGAT II dalam rangka penebusan jaminan oleh PT. PETROPART GEMILANG UTAMA dan nilai penjualan/ penebusan **dialokasikan untuk MENGURANGI TUNGGAKAN POKOK PINJAMAN** sebagaimana Surat TERGUGAT II No. WJK/5/671 tanggal **27 September 2018, dan BUKAN DALAM RANGKA MELUNASI** atau menyelesaikan kredit di TERGUGAT II.

4.5. Bahwa sesuai surat TERGUGAT II No. WJK/5/671 tanggal 27 September 2018, setoran untuk mengurangi tunggakan pokok pinjaman PT. PETROPART GEMILANG UTAMA yang diterima oleh TERGUGAT II hanya sebesar **Rp. 1.625.000.000,-** (*Satu Miliar Enam Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah*). Sedangkan **seluruh tunggakan kewajiban pembayaran utang yang harus dilunasi oleh PT. PETROPART GEMILANG UTAMA (Utang Pokok ditambah bunga ditambah denda ditambah biaya)** per tanggal 10 Mei 2021 adalah sebesar **Rp. 11.947.837.965,-** (*Sebelas Miliar Sembilan Ratus Empat Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Lima Rupiah*).

8) Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT angka 5 dan angka 7 karena dalil mengada-ada dan tidak memiliki kejelasan dasar hukum

- a. Bahwa dalil PENGGUGAT yang **menyatakan lelang atas Obyek Jaminan** Tanah dan Bangunan yang berada di atas bukti kepemilikan SHM (sertifikat hak milik) No. 10278/ Pegadungan tanggal 05-04-2005 atas nama Gunawan Sikumbang yang terletak di Taman Palem Lestari Blok C.21 No. 16, RT/RW. 007/005, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat (**OBYEK PERKARA**) dilelang **tanpa sepengetahuan PENGGUGAT** sangattlah tidak berdasar dan mengada-ada.
- b. Bahwa **proses penjualan Obyek Perkara a quo** oleh TERGUGAT II sebagai pemegang Hak Tanggungan berdasarkan SHT (Sertifikat Hak



Tanggungan) I No. 6222/2013 tanggal 04-06-2013 melalui proses pelelangan merupakan pelaksanaan hak yang dimiliki TERGUGAT II yang dilindungi oleh Undang- Undang sebagaimana di atur dalam Pasal 20 ayat (1) Jo. Pasal 6 UU 4/1996.

- c. Bahwa faktanya sebelum dilakukan proses lelang, **TERGUGAT II telah menyampaikan Surat Peringatan/ Somasi** sebagaimana dalil TERGUGAT II dalam Pokok Perkara vide angka 2 huruf d di atas dan selain itu telah disampaikan **Surat No. WJK/5.1/005/R tanggal 11 Januari 2019** tentang Pemberitahuan Lelang dan **Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar pada tanggal 4 Januari 2019**

5 4 Oleh karena itu **telah jelas dan nyata seharusnya PENGUGAT telah mengetahui proses penjualan** yang dilakukan oleh TERGUGAT II secara pelelangan umum melalui TERGUGAT I.

- 5.5. Bahwa dalam proses pendaftaran lelang melalui TERGUGAT I, **TERGUGAT II telah menetapkan harga limit/ harga batas lelang berdasarkan Laporan Penilaian Properti PT. PETROPART GEMILANG UTAMA Nomor Laporan 0356-LK/KJPP-ASUS/II/18 tanggal 23 Januari 2018** yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik Asno Minanda; Usep Prawira; dan Rekan. Sehingga dalil PENGUGAT harga pasaran Obyek Perkara memiliki harga sekitar Rp. 2.500.000.000,- (*Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah*) adalah mengada- ada dan tidak berdasar.

- 5.6. **Bahwa TERGUGAT II tidak pernah menerima adanya permintaan Salinan Grosse Risalah Lelang Negara No. 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 dari PENGUGAT.**

- 5.7. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGUGAT *"...yang seharusnya menurut ketentuan dan kelaziman Salinan Akta Lelang adalah Hak PENGUGAT untuk mendapatkannya."* Karena berdasarkan ketentuan Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang **(PMK 213/2020)** yang berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1) : *"Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/ Salinan/ Grosse yang Autentik dari Minuta Risalah Lelang. "*

Halaman 33 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Ayat (2) : “Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Belia tau Grosse Risalah lelang sesuai kebutuhan;
- b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah lelang sesuai kebutuhan;
- c. Pengawas Lelang (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas;
- d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak Obyek Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan; dan
- e. Balai Lelang selaku penyedia jasa pralelang atau Penyelenggaraan Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan administrasi dan legal. ”

5.8. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK 213/2020 a quo tidak terdapat hak PENGUGAT untuk mendapatkan Salinan Akta Lelang.

9) Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil PENGUGAT pada angka 8 halaman 2 dan halaman 3 Gugatan yang berbunyi : “bahwa PENGUGAT dapat menduga dalam proses lelang dimaksud terdapat ketidakjujuran, ketidakterbukaan/ transparansi karena dilakukan secara diam-diam oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tanpa mengikutsertakan PENGUGAT sebagai pihak yang berhak. Akibat dari semua itu PENGUGAT merasa sangat dirugikan. Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGUGAT.

- a. Bahwa dalil tersebut jelas mengada-ada dan tidak berdasar dimana PENGUGAT tidak menegakkan secara tegas mengenai dasar hukum yang melandasi duduk perkara yang dapat menyimpulkan proses lelang Obyek Perkara sesuai ketentuan perundang-undangan dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
- b. Bahwa suatu perbuatan dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum jika telah terpenuhinya unsur-unsur sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu

Halaman 34 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



- a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c. Adanya kesalahan dari pelaku;
 - d. Adanya kerugian bagi korban;
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian
- c. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, PENGGUGAT dalam posita gugatannya sama sekali tidak menjelaskan dan membuktikan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II. **PENGGUGAT tidak menjelaskan perbuatan TERGUGAT V yang mana telah melawan ketentuan hukum dan menyebabkan kerugian pada PENGGUGAT** Melainkan pada Positanya PENGGUGAT lebih banyak menyampaikan keterangan keterangan yang tidak jelas dan tidak berdasarkan terkait dengan proses eksekusi Obyek Perkara yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III sebagai pemenang lelang terhadap PENGGUGAT.
- d. Bahwa penjualan Hak Tanggungan atas Obyek Perkara oleh TERGUGAT II secara lelang melalui TERGUGAT I merupakan pelaksanaan hak yang dimiliki oleh TERGUGAT II sebagai pemegang Hak Tanggungan **yang dilindungi oleh Undang-Undang sebagaimana di atur dalam Pasal 20 ayat (1) Jo. Pasal 6 UU 4/1996.**
- e. Bahwa dalam proses lelang yang telah diajukan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan tidak mungkin TERGUGAT I akan menerima pengajuan lelang jika belum sesuai dengan syarat dan ketentuan perundang-undangan.
- f. Bahwa dengan telah disampaikannya dokumen-dokumen peringatan dan dokumen pemberitahuan lelang serta pengumuman lelang sebagaimana yang telah TERGUGAT dalilkan **dalam Pokok Perkara vide No. 5 huruf c di atas, telah cukup membuktikan telah adanya itikad baik dari TERGUGAT II untuk melakukan proses penjualan secara lelang melalui TERGUGAT I secara terbuka sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.**
- g. Bahwa PENGGUGAT dalam posita gugatannya **tidak mampu menjelaskan dan membuktikan telah terjadi perbuatan melawan hukum oleh TERGUGAT II** dan PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan **secara rinci dasar perhitungan kerugian** yang telah benar-benar diderita oleh PENGGUGAT dalam posita Gugatannya Sehingga telah
- Halaman 35 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



menunjukkan bahwa Gugatan PENGUGAT tidak jelas/ kabur (*obscur libel*).

- h. Bahwa tidak jelasnya posita PENGUGAT terhadap PETITUM terhadap pokok perkara yang mana tidak dapat membuktikan telah terjadinya Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian **tuntutan gugatan PENGUGAT harus ditolak atau tidak dapat diterima.**

7 Bahwa TERGUGAT II Menolak dengan tegas dalil PENGUGAT angka 9 halaman 3 Gugatan yang berbunyi "Bahwa PENGUGAT beritikad baik untuk menyelesaikan masalah ini dengan bersedia membayar/melunasi kewajiban kepada TERGUGAT II, tetapi bukan dengan mengorbankan hak-hak PENGUGAT dengan cara-cara tersebut di atas. Melalui gugatan ini pun PENGUGAT masih tetap penuh itikad baik untuk mengembalikan biaya yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III asalkan tanah dan rumah milik PENGUGAT tidak dilakukan eksekusi pengosongan dan tetap milik PENGUGAT sebagai yang berhak."

- 7.1. Bahwa sejak PENGUGAT menjadi debitur dengan kolektabilitas macet sejak tanggal 30 Maret 2016, PENGUGAT tidak memiliki itikad baiknya.
- 7.2. Bahwa apabila PENGUGAT memiliki itikad baik, seharusnya sejak disampaikannya Surat Somasi I, PENGUGAT telah menyelesaikan seluruh tunggakan utang fasilitas kreditnya kepada TERGUGAT II.
- 7.3. Bahwa akibat tidak adanya itikad baik PENGUGAT untuk menyelesaikan seluruh tunggakan utang fasilitas kreditnya hingga Surat Somasi III disampaikan, maka telah menjadi hak TERGUGAT II sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan seluruh obyek jaminan dalam rangka mendapatkan pengembalian atau pelunasan atas kredit yang telah TERGUGAT II berikan kepada PENGUGAT.
- 7.4. Apabila PENGUGAT benar memiliki itikad baik, seharusnya PENGUGAT tidak melakukan gugatan atas tindakan penjualan Obyek Jaminan dan mematuhi segala ketentuan yang telah disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sehingga memberikan ketenangan TERGUGAT II untuk menjalankan hak nya guna mendapatkan pengembalian dan pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diterima PENGUGAT.

Halaman 36 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



- 7.5. Bahwa TERGUGAT II beritikad baik memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT agar dapat ikut serta dalam pelelangan sesuai dengan **Surat No. WJK/5.1/005/R tanggal 11 Januari 2019** tentang Pemberitahuan Lelang dan apabila PENGGUGAT tidak ikut serta dalam pelelangan *a quo* telah disampaikan agar PENGGUGAT mengosongkan Obyek Perkara *a quo*.
- 7.6. Bahwa PENGGUGAT tidak menunjukkan itikad baiknya setelah menerima Surat Panggilan/Aanmaning Pertama Nomor 44/2020Eks. Jo. No. 20/27/2019 tanggal 8 Desember 2020 dan Surat/ Aanmaning Kedua Nomor 44/2020Eks Jo. No. 20/27/2019 tanggal 17 Desember 2020, tetap tidak melakukan pengosongan terhadap Obyek Perkara *a quo* dan bahkan melakukan gugatan kepada PARA TERGUGAT.
- 7.7. Bahwa dengan telah diterbitkannya Kutipan Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 dan telah dilakukannya proses peralihan kepemilikan Obyek Perkara *a quo* kepada TERGUGAT III sesuai dengan dalil PENGGUGAT angka 6 halaman 3 Gugatan telah menunjukkan bahwa secara sah demi hukum Obyek Perkara *a quo* adalah milik TERGUGAT III dan PENGGUGAT tidak berhak atas Obyek Perkara *a quo*. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mengatur:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

- 7.8. Bahwa jelas nyatanya tujuan PENGGUGAT adalah menghalangi TERGUGAT III dan TERGUGAT II memenuhi haknya yang diatur oleh undang-undang, sehingga sudah sewajarnya tuntutan dari PENGGUGAT yang tidak beritikad baik dan menghalangi hak TERGUGAT III dan TERGUGAT II yang diatur oleh undang-undang tidak diterima atau ditolak.

Atas dasar uraian-uraian di atas, dengan ini TERGUGAT II mohon kehadiran Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutus perkara sebagai berikut:

Halaman 37 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi TERGUGAT II;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan cacat Formil terkait Kompetensi Absolut;
3. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan cacat Formil terkait Kompetensi Relatif (*Forum Rei Sitae*);
4. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan cacat Formil *Plurium Litis Consortium* (Kurang Pihak);
5. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan cacat Formil *Obscuur Libel* (Gugatan Tidak Jelas).
6. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan cacat Materil *Domini* (Obyek Sengketa/ Gugatan Bukan Milik PENGGUGAT).

DALAM PROVISI

Menolak seluruh tuntutan Provisi PENGGUGAT.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau menolak gugatan PENGGUGAT karena cacat formil Kompetensi Absolut.
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau menolak gugatan PENGGUGAT karena cacat formil Kompetensi Relatif.
4. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau menolak gugatan PENGGUGAT karena gugatan mengandung cacat formil *plurium litis consortium* (pengajuan gugatan kurang pihak).
5. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau menolak gugatan PENGGUGAT karena gugatan cacat formil *Obscuur Libel* (gugatan kabur/tidak jelas).
6. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak atau tidak dapat diterima gugatan PENGGUGAT karena cacat material *Obyek Perkara a quo* Bukan Milik PENGGUGAT (eksepsi *Domini*).
7. Menolak seluruh tuntutan Provisi PENGGUGAT.
8. Menerima dalil TERGUGAT II untuk seluruhnya dan menyatakan TERGUGAT II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
9. Menyatakan TERGUGAT II adalah tergugat yang beritikad baik.

Halaman 38 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan PENGGUGAT adalah penggugat yang tidak beritikad baik.
11. Menyatakan sah demi hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I pada tanggal 18 Januari 2019 atas permohonan lelang oleh TERGUGAT II.
12. Menyatakan sah demi hukum Grosse/ Kutipan Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang diterbitkan oleh TERGUGAT I untuk pemenang lelang atas nama TERGUGAT III.
13. Menyatakan PENGGUGAT masih mempunyai utang dan kewajiban pelunasan utang kepada TERGUGAT II sebesar Rp. 11.947.837.965,- (*Sebelas Miliar Sembilan Ratus Empat Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Lima Rupiah*);
14. Memerintahkan PENGGUGAT untuk membayar dan melunasi seluruh utang dan kewajiban pelunasan utang kepada TERGUGAT II sebesar Rp. 11.947.837.965,- (*Sebelas Miliar Sembilan Ratus Empat Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Lima Rupiah*);
15. Menyatakan harga lelang atas Obyek Perkara *a quo* telah sah dan demi hukum sebesar Rp. 1.130.000.000,- (*Satu Miliar Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah*) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019.
16. Menyatakan menolak permohonan Putusan dalam Provisi tetap Sah dan berkekuatan hukum pasti sampai adanya Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini.
17. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatannya, kuasa **Tergugat III** telah mengajukan Jawaban tertanggal 01 Juni 2021 sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi.

VI. Eksepsi *Obscur libel* (Gugatan kabur)

Sehubungan dengan eksepsi huruf A angka 1 kiranya mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut : Bahwa Penggugat mendalilkan pada dalil posita angka 1 halaman 2 yang berbunyi "*Bahwa sesuai dengan* Halaman 39 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Perjanjian Kredit nomor : 2013.026-024 tanggal/ 28 Maret 2013
Penggugat adalah pihak Penerima kredit atas 6 (enam) objek Jaminan barang-barang tidak bergerak milik Penggugat yang diikat secara Hak Tanggungan sesuai lampiran 1 (satu) dalam Perjanjian Kredit tersebut.
*Kiranya yang Mulia Majelis Hakim sependapat dengan eksepsi angka satu yang diajukan oleh Tergugat III bahwa dari dalil posita gugatan Penggugat angka 1 tidak dijelaskan ke enam obyek justru hanya satu obyek yang dijelaskan (lihat dalil posita angka 3) "Bahwa ternyata tiba-tiba Penggugat didatangi Pihak-Pihak tertentu yang mendapat Surat Kuasa dari Tergugat III yang meminta PENGUGAT mengkosongkan rumahnya yang terletak di Taman Palem Lestari Blok C21/16 RT.007/RW.005, Kelurahan Cengkareng, Jakarta Barat, dengan alasan Tergugat III sudah membelinya dari Lelang Negara yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Permohonan Lelang yang diajukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I". Dalam hal ini Penggugat menjelaskan hanya satu obyek yang menjadi sengketa padahal ada enam obyek sesuai dengan dalil posita angka 1 yang seharusnya diuraikan, namun tidak sama sekali diuraikan oleh Penguat, sehingga gugatan bersifat *ambigu dan inkonsistensi* dalam menyusun gugatan untuk itu haruslah gugatan dianggap kabur begitu juga dalam Posita dan Petitum kiranya Yang Mulia Majelis Hakim meneliti posita angka 5 petitum angka 7 "Menyatakan harga lelang atas tanah dan rumah milik Penggugat terletak di Komplek Taman Palem Lestari Blok C21 nomor 16 RT.07/RW.05 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta jauh di harga pasaran yang saat ini ditaksasi Rp.2.500.000.000,-(dua milyar lima ratus juta rupiah), yang menjadikan pertanyaan apakah harga obyek sengketa atau proses anningnya ? yang dipermasalahkan, maka dari itu Tergugat III beranggapan gugatan Penggugat tidak ada sinkronisasi yang akhirnya menjadi suatu gugatan yang tidak sempurna dan tidak cermat. Lihat **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor RI No.67 K/SIP/1975.** (/Karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan, Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri harus dibatalkan).*

- VII. Bahwa Penguat mendalilkan pada posita angka 8 yang berbunyi "*Bahwa Penguat dapat menduga dalam proses lelang dimaksud terdapat **ketidakjujuran, Ketidak terbuka/transparansi karena dilakukan secara diam-diam oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tanpa mengikutkan-***"
Halaman 40 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



sertakan PENGGUGAT sebagai Pihak yang berhak. Akibat dari semua itu PENGGUGAT merasa dirugikan. Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT". Kiranya Yang Mulia Majelis Hakim mempertimbangkan dan sependapat eksepsi huruf A angka 2 dari Tergugat III. Bahwa Tergugat III sangat keberatan *seka/i /agi* sangat keberatan dengan frasa kata yang ada dalam *posita* angka 8 dari Penggugat yang menyebutkan kata "**ketidakjujuran, Ketidakterbukaan/transparansi karena diakukan secara diam-diam**", Seolah-olah menggiring dalam dalil *posita* bahwa Tergugat III telah melakukan suatu Perbuatan melawan hukum. Bahwa tidak benar *seka/i iagitidak* benar apa yang di dalilkan oleh Penggugat. Bahwa Tergugat III memperoleh Sertifikat Hak Milik 10278/Pegadungan dengan cara formil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan cara mengikuti lelang dan berdasarkan kutipan risalah lelang Nomor 20/27/2019 dengan pejabat lelang atas nama Risman serta pemohon lelang Eko Nugroho (*Head of Regional & Recovery*) dan Tergugat III sebagai Pembeli lelang atas nama DION SETIAWAN dengan obyek lelang sebidang tanah luas 126 m2 beserta bangunan yang melekat, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 10278/Pengadengan, atas nama Gunawan Sikumbang terletak dan setempat dikenal dengan Komplek Perum Taman Palem Lestari Blok C21 No.16 RT 07/RW 05 Nomor 16, Kelurahan Pegadungan Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta dengan harga beli Rp.1.130.000.000 (satu miliar seratus tiga puluh juta rupiah), Untuk itu Tergugat III merasa tidak pernah melakukan Perbuatan Melawa Hukum justru Tergugat III merupakan pembeli beritikad baik *seka/i iagi* pembeli beritikad baik sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara dan semsetinya harus dilindungi oleh hukum. *Lihat*

Yurisprudensi Mahkamah Agung 3201 K/PDT/1991 tanggal 30 Januari 1996, dengan kaidah hukum ("Pembeli beritikad baik harus dilindungi"), serta dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016** tentang kriteria pembeli beritikad baik salah satunya Pembelian tanah melalui pelelangan umum.

2. Eksepsi Kompetensi *Relatif*

Sehubungan dengan eksepsi huruf A angka 2 kiranya Yang Mulia Majelis Hakim sependapat dengan Tergugat III dan menjatuhkan Putusan Sela terhadap *halaman 41 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2020/PN.JKT.PST.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. Bahwa dalam dalil posita angka 4 yang termuat kembali dalam eksepsi Tergugat III huruf A angka 2 dalam hal yang menjadi obyek sengketa yaitu "Sebidang tanah seluas 126 m2, beserta bangunan yang melekat diatasnya, sesuai sertifikat hak milik nomor 10278/Pegadungan, atas nama Gunawan Sikumbanng, terletak dan setempat dikenal dengan alamat **"Komplek Perum Taman Palem Lestari Blok C21 No.16 RT.07/RW.05 Nomor 16,Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta dan sekarang berdasarkan Grose Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tertanqqal 18 Januari 2019 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, kepemilikannya didalam Sertifikat telah beralih ke pembeli lelang nama DION SETIWAN."** Yang Mulia Majelis Hakim setelah dicermati bahwa apa yang didalilkan Penggugat yaitu obyek sengketa berada di wilayah administrasi Kota Jakarta Barat dan untuk itu seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan kompetensi relatif, maka gugatan *a quo* Penggugat sangatlah keliru dan harus ditolak karena bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. **Lihat Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2444 K/Pdt/1983 tanggal 21 Juli 1984** dengan kaidah hukum ("bahwa gugatan terhadap benda tetap harus diajukan ke Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi wilayah benda tetap").

B. Dalam Pokok Perkara :

- 10) Bahwa semua dalil gugatan Penggugat Ditolak oleh Tergugat kecuali diakui hal-hal secara tegas diakui Tergugat III.
- 11) Bahwa semua alasan-alasan yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi huruf A di atas sepanjang ada relevansi yuridis dengan pokok perkara hendaknya dianggap termuat kembali dalam jawaban pokok perkara ini.
- 12) Terhadap dalil pos/Za angka 1 s.d 3

Bahwa mengenai dalil posita angka 1 s.d 3 DITOLAK oleh Tergugat III -- dan mohon DITOLAK juga oleh Majelis Hakim Bahwa mengenai kebenarannya oleh Tergugat III Penggugat untuk membuktikannya dimuka persidangan mengenai 6 (enam) obyek jaminan sebagai pembuktian dan haruslah berdasarkan juga kondisi faktual yang ada dalam obyek sengketa

Halaman 42 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

serta mohon juga diteliti serta dicermati oleh Yang Mulia Majelis Hakim gugatan Penguat seharusnya ditolak dan dianggap tidak cermat karena salah alamat dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Jakarta Pusat justru yang seharusnya gugatan yang ada dalam perkara 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst gugatan Penggugat harus didaftarkan di Pengadilan Jakarta Barat karena obyek sengketa dengan alamat Taman Palem Lestari Blok C21 No.16 RT.07/RW.05 Nomor 16, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta berada diwilayah Kota Administrasi Jakarta Barat. Conform dengan eksepsi huruf A angka 2 dan kiranya termuat kembali dalam angka 3 pokok perkara ini.

13) Terhadap dalil los/ta angka 4 s.d 8

Bahwa mengenai dalil posita angka 4 s.d 8 DITOLAK oleh Tergugat III -dan mohon DITOLAK juga oleh Majelis Hakim Bahwa mengenai dalil posita gugatan 4 s.d 8 Tergugat III sangatlah keberatan terhadap obyek sengketa yang menurut Penggugat obyek Taman Palem Lestari Blok C21 No. 16 RT.07/RW.05 Nomor 16, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta yang diperoleh oleh Tergugat III secara **"ketidakjujuran, Ketidakterbukaan/transparansi karena dilakukan secara diam-diam"** lihat posita angka 8, bawa tidak benar *seka/ilagi* tidak benar apa yang didalilkan oleh Penggugat yang fakta yang sebenarnya adalah Tergugat III *in casu* memperoleh obyek secara formil dengan mengikuti proses lelang termuat dalam berdasarkan risalah lelang Nomor 20/27/2019 dengan pejabat lelang atas nama Risman serta pemohon lelang Eko Nugroho (*Head of Regional & Recovery*) dan Tergugat III sebagai Pembeli lelang atas nama DION SETIAWAN dengan obyek lelang sebidang tanah luas 126 m2 beserta bangunan yang melekat, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 10278/Pegadungan, atas nama Gunawan Sikumbang terletak dan setempat dikenal dengan Komplek Perum Taman Palem Lestari Blok C21 No.16 RT 07/RW 05 Nomor 16, Kelurahan Pegadungan Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dengan harga beli Rp.1.130.000.000 (satu miliar seratus tiga puluh juta rupiah), maka sesuai dengan uraian di atas Tergugat III adalah pembeli beritikad baik. Conform dengan eksepsi huruf A angka 1 s.d 2 dan kiranya temuat kembali dalam pokok perkara angka 4 ini.

14) Terhadap dalil Posita 9 s.d 10

Halaman 43 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

Bahwa mengenai dalil posita angka 9 s.d 10 DITOLAK oleh Tergugat III -- dan mohon DITOLAK juga oleh Majelis Hakim Bahwa mengenai dalil posita gugatan 9 s.d 10 Tergugat III mempersilahkan kepada Penggugat untuk membuktikan bukti yang ada pada Penggugat di persidangan andai kata benar **quod non** beritikad baik untuk penyelesaian apa yang menjadi kewajibannya akan tetapi justru Penggugat yang melakukan wanprestasi terhadap Tergugat II apakah itu suatu itikad baik ? kiranya Yang Mulia Majelis Hakim mempertimbangkan dan menolak semua dalil angka 9 s.d 10 dari Penggugat.

Berdasarkan uraian diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara supaya menjatuhkan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

-Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA :

—Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Setidak-tidaknya:

-Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

-Menyatakan sah risalah lelang Nomor 20/27/2019 dengan Pembeli lelang atas nama Terugat III

—Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 16 Juni 2021 dan selanjutnya atas Replik Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III, telah mengajukan Dupliknya masing – masing tertanggal 29 Juni 2021 dan tanggal 30 Juni 2021 yang isinya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya mengajukan Eksepsi kewenangan absolut yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, namun yang berwenang adalah

Halaman 44 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

Pengadilan Tata Usaha Negara, maka terhadap eksepsi kewenangan absolut tersebut harus diputus terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap adanya Eksepsi dari Tergugat II tentang kewenangan/Kompetensi Absolut telah diputus dengan Putusan Sela tanggal 25 Agustus 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut

1. Menyatakan eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat II, tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan perkara Perdata Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst;
3. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Menimbang, bahwa dikarenakan eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat II, tidak dapat diterima, maka pemeriksaan perkara aquo dilanjutkan dengan Pembuktian;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya kuasa **Penggugat** telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti P-1 : Perjanjian Kredit Nomor: 2013.026-024 tgl 28 Maret 2013 dengan Lampiran 1 s/d 4 antara Penggugat dengan Tergugat II (PT.Bank Negeri Indonesia (Persero Tbk)).
2. Bukti P-2 : Surat Penggilan Tegoran/Aan Maning Nomor: 44/2020 Eks. Jo. No. 20/27/2019 tgl 08 Desember 2020 yang ditujukan kepada Penggugat agar Penggugat hadir menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jkt Brt hari, Selasa, tanggal 15 Desember 2020, Pukul 10.00 wib untuk diberikan teguran /aanmaning agar supaya Penggugat sebagai Termohon Eksekusi dalam tempo 8/delapan) hari sejak diberikan teguran mengosongkan rumah milik Penggugat.
3. Bukti P-3 : Surat Penggilan Tegoran/Aan Maning Nomor: 44/2020 Eks. Jo. No. 20/27/2019 tgl 17 Desember 2020 yang ditujukan kepada Penggugat agar Penggugat hadir menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jkt Brt untuk, Selasa, tanggal 28 Desember 2020, Pukul 10.00 wib untuk diberikan teguran /aanmaning agar supaya

Halaman 45 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai Termohon Eksekusi dalam tempo 8/delapan) hari sejak diberikan teguran ,engosongkan rumah milik Penggugat;

4. Bukti P-4 : Setifikat Hak Milik No. 10278, desa/kelurahan Pengadungan, Komplek Perum Taman Palem tgl 01 Desember 2005, dengan Surat ukur No: 183/2004 tgl 05 April 2005 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat.
5. Bukti P-5 : Surat dari Tergugat IV yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Penggugat tanggal 2 Maret 2020 yang pada intinya menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 10278/Pengadungan tgl 05 April 2005 milik Penggugat sudah dialihkan kepada Tergugat III berdasarkan Kutipan Risalah lelang tanggal 18 Januari 2019 No. 20/27/2019 yang J\ dibuat oleh Pejabat lelang Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Wilayah DJKN DKI Jakarta KPKNL Jakarta III.
6. Bukti P-6 : Surat dari Kuasa Hukum penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tgl 15 Januari 2021 hal: Mohon Penundaan/Penangguhan Eksekusi atas Tanah dan Bangunan Rumah diatasnya yang terletak di Komplek Perum Taman Palem Lestari Blok C21 No. 16 RT07/RW05, Kel. Pengadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat miik penggugat sebagai Termohon Eksekusi : Gunawan Sikumbang.
7. Bukti P-7 : Risalah lelang No.20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 dibuat oleh Tergugat I dan sebagai Pemenang Lelangnya adalah Tergugat III dengan harga lelang Rp. 1.130.000.000,- (Satu milyar Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) atas Rumah Penggugat yang sebenarnya harga pasaran adalah ± Rp 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)

Menimbang, bahwa setelah dibaca dan diteliti oleh Hakim, surat – surat bukti tersebut ternyata untuk bukti P-2, P-4, P-5, P-6 dan P-7. berupa fotocopy dari fotocopy, sedangkan bukti P–1 dan P-3, suatu kecocokan dan telah sesuai

Halaman 46 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya, bukti – bukti mana tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, maka surat bukti tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa dalam perkara a quo Penggugat tidak mengajukan Saksi maupun Ahli :

Menimbang bahwa **Tergugat I** untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti T.I-1 : Surat Permohonan Lelang Nomor: WJK/5/120/R tanggal 16 Oktober 2018 perihal Permohonan Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan.
2. Bukti T.I-2 : Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama Nomor 16/2013 tanggal 23 Mei 2013.
3. Bukti T.I-3 : Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 6222/2013 tanggal 4 Juni 2013.
4. Bukti T.I-4 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 1118/SKPT-8- 31.73-300/2018 tanggal 4 September 2018.
5. Bukti T.I-5A : Surat Peringatan I Nomor: RMV/10/3/311/R tanggal 15 November 2016 perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi 1).
Bukti T.I-5B : Surat peringatan ke-2 Nomor: RMV/10/3/363/R tanggal 20 Desember 2016 perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi II).
Bukti T.I-5C : Surat peringatan ke-3 Nomor: RMV/10/3/078/R tanggal 20 Maret 2017 perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi III).
6. Bukti T.I-6 : Surat Nomor: WJK/5.1/005/R tanggal 11 Januari 2019 perihal Pemberitahuan Lelang.
7. Bukti T.I-7 : Surat Nomor S- 5264/WKN.07/KNL. 03/2018 Tanggal 12 November 2018 perihal: Pe net apart Jadwal Lelang.
8. Bukti T.I-8 : Surat Pernyataan tertanggal 16 Oktober 2018 ditandatangani oleh Pemimpin PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Penyelamatan & Penyelesaian Kredit Wilayah Jakarta Kota an. Eko Nugroho.
9. Bukti T.I-9A : Pengumuman Lelang yang Pertama melalui selebaran tanggal 20 Desember 2018.

Halaman 47 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

Bukti T.I-9B : Pengumuman Lelang yang kedua melalui surat kabar Harian Terbit dengan tanggal terbit 4 Januari 20

10. Bukti T.I-10 : Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor:WJK/5/123/R tertanggal 16 Oktober 2018.

11. Bukti T.I-11 : Risalah Lelang Nomor RL 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019.

Menimbang, bahwa setelah dibaca dan diteliti oleh Hakim, surat – surat bukti tersebut ternyata untuk bukti. T.1–2, T.1-3 s/d T.1-6 dan T.1-9A, berupa fotocopy dari fotocopy, sedangkan bukti T.1-1, T.1-7, T.1-8, T.1-9B S/d T.1-11 , suatu kecocokan dan telah sesuai dengan aslinya, bukti – bukti mana tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, maka surat bukti tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa dalam perkara a quo Tergugat juga tidak mengajukan Saksi maupun Ahli;

Menimbang bahwa **Tergugat II** untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti TII-1, Perjanjian Kredit Nomor 2013.024-024 tanggal 28 Maret 2013
2. Bukti TII-2, Perjanjian Kredit Nomor 2013.025-024 tanggal 28 Maret 2013
3. Bukti TII- 3, Perjanjian Kredit Nomor 2013.026-024 tanggal 28 Maret 2013
4. Bukti TII-4, Bukti T.SHM No. 3617 tanggal 30-03-2000 atas nama Farida;
5. Bukti TII-5, SHM No. 8233/ Sunter Jaya tanggal 22-07-2005 atas nama Farida
6. Bukti TII-6, SHM No. 10278/ Pegadungan tanggal 05-04-2005 atas nama Gunawan Sikumbang
7. Bukti TII-7, SHGB No. 2361 tanggal 10-03-1995 Jatuh Tempo 09-03-2038 atas nama Gunawan Sikumbang
8. Bukti TII-8, SHT I No. 182/2014 tanggal 16-01-2014
9. Bukti TII-9, SHT I No. 3866/2013 tanggal 20-05-2013
10. Bukti TII-10, SHT I No. 6222/2013 tanggal 04-06-2013
11. Bukti TII-11, SHT I No. 7095/2013 tanggal 25-06-2013
12. Bukti TII-12, Surat Nomor RMV/10/3/311/R tanggal 15 November 2016 tentang Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (SOMASI I)
13. Bukti TII-13, Surat Nomor RMV/10/3/363/R tanggal 20 Desember 2016 tentang Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (SOMASI II)

Halaman 48 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

14. Bukti TII-14, Surat Nomor RMV/10/3/078/R tanggal 20 Maret 2017 tentang Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (SOMASI III)
15. Bukti TII-15, Surat Nomor WJK/5.1/068/R tanggal 27 Agustus 2018 Perihal Pemberitahuan Lelang
16. Bukti TII-16, Surat Nomor WJK/5.1/005/R tanggal 11 Januari 2019 Perihal Pemberitahuan Lelang.
17. Bukti TII-17, Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 20 Desember 2018
18. Bukti TII-18, Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Surat Kabar HARIAN TERBIT edisi 11148 tanggal 4 Januari 2019;
19. Bukti TII-19, Kutipan Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019;
20. Bukti TII-20, Surat No. WJK/5/671 tanggal 27 September 2018 tentang Penjualan Rumah Jaminan Fasilitas Kredit;
21. Bukti TII-21, Rekapitulasi Posisi Kewajiban *Outstanding* Fasilitas Kredit Debitur a.n. PT. PETROPART GEMILANG UTAMA per tanggal 10 Mei 2021
22. Bukti TII-22, Laporan Penilaian Properti PT. PETROPART GEMILANG UATAMA No. 0356-LK/KJPP-ASUS/II/18 tanggal 23 Januari 2018 oleh Kantor Jasa Penilaian Publik Asno Minanda; Usep Prawira; dan Rekan

Menimbang, bahwa setelah dibaca dan diteliti oleh Hakim, surat – surat bukti tersebut ternyata untuk bukti. T.2-5, T.2-6, T.2-9, T.2-10, T.2-10 s/d T.2-20, dan T.2-22, berupa fotocopy dari fotocopy, sedangkan bukti T.2-1, s/d T.2-4, T.2- 7, T.2-8, T.2-11 dan T.2-21 , suatu kecocokan dan telah sesuai dengan aslinya, bukti – bukti mana tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, maka surat bukti tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa **Tergugat III** untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Buti T.III-1, Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 Pembeli Lelang Dion Setiawan dengan Obyek lelang, 1 (satu) bidang tanah seluas 126 m2, beserta bangunannya yang melekat di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10278/Pegadungan, atas nama Gunawan Sikumbang, terletak

Halaman 49 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



dan setempat dikenal dengan Komplek Perum, Taman Palem Lestari Blok C21 No.16 RT/07/RW.05 Nomor 16, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

2. Bukti T.III-2, Sertifikat Hak Milik Nomor 10278/Pegadungan Surat Ilkur Tanggal 28/05/2004 Luas 126m2 Nomor .00183/2004 (Seratus Dua Enam Meter Persegi) atas nama Dion Setiawan;

Menimbang, bahwa setelah dibaca dan diteliti oleh Hakim, surat – surat bukti tersebut ternyata untuk bukti T.3-1, dan T.3-2. berupa fotocopy dari fotocopy, bukti – bukti mana tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, maka surat bukti tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing pada tanggal 1 Desember 2021;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang akan diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat uraian putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatan juga mengajukan tuntutan Provisionil sebagaimana tersebut dalam Gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa menurut ilmu hukum yang dimaksud dengan tuntutan provisionil adalah tuntutan sementara yang bersifat segera dan mendesak yang dimintakan oleh salah satu pihak berperkara yang dimintakan oleh salah satu pihak berperkara kepada Hakim yang menangani perkara agar selama proses persidangan masih berlangsung salah satu pihak dijatuhkan hukuman untuk melakukan sesuatu perbuatan atau salah satu pihak tidak melakukan suatu upaya terhadap obyek perkara sehingga dengan adanya penjatuhan putusan provisional obyek perkara dalam keadaan status quo ;



Menimbang, bahwa Putusan Provisi adalah putusan yang bersifat sementara yang mendahului putusan akhir yang tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa tuntutan Provisi yang diajukan dari Penggugat pada pokoknya adalah untuk : Memerintahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk **Menangguhkan/menunda** Pelaksanaan Pengosongan atas tanah dan rumah diatasnya yang terletak di Komplek Perum Taman Palem Lestari Blok C21 nomor: 16 RT.07/RW.05 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tanggal 18 januari 2019 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III (TERGUGAT 1) yang berkepala DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang keepemilikannya didalam Sertifikat nomor: 10278 tanggal 5 April 2005 sesuai dengan Surat Ukur nomor: 183/2004 tanggal 5 April 2005 yang telah beralih keatas nama TERGUGAT III sampai adanya Putusan Akhir yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat III, tidak menanggapi adanya tuntutan Provisi, sedangkan Tergugat II mengenai adanya tuntutan Provosi dari Penggugat pada pokoknya menyatakan dalam jawabanya adalah **Petitium yang tidak berdasar**. Karena seharusnya Petitum tersebut PENGUGAT sampaikan melalui **Gugatan Perlawanan** melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat bukan mempergunakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Dengan Demikian Petitum dalam Provisi haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Provisi tersebut menurut Majelis Hakim sudah berkaitan dengan pokok perkara ini yakni berkaitan untuk Menangguhkan/menunda Pelaksanaan Pengosongan atas tanah dan rumah diatasnya yang terletak di Komplek Perum Taman Palem Lestari Blok C21 nomor: 16 RT.07/RW.05 Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tanggal 18 januari 2019 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III, sehingga dengan demikian tuntutan Provisi dari Para Penggugat tidak beralasan sehingga haruslah dinyatakan ditolak ;

DALAM EKSEPSI :

Halaman 51 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai materi pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Para pihak Tergugat sebagaimana yang tertuang dalam surat jawabannya yang dibacakan dan diserahkan di persidangan sebagaimana terurai di atas dalam duduknya perkara;

Menimbang, bahwa mengenai tangkisan/eksepsi dalam Pasal 136 HIR. (Herzien Inlandsch Reglement) menentukan bahwa “tangkisan - tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Para Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidak wenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok”;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para **Terugat** telah mengajukan eksepsinya, sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT I:

1. EKSEPSI ERROR IN PERSONA :

TERGUGAT I Tidak Terkait Dengan Pokok Permasalahan Gugatan

- Bahwa permasalahan dalam gugatan a quo adalah mengenai pelaksanaan perjanjian utang piutang antara PENGGUGAT dalam hal ini sebagai debitur yang melakukan perjanjian kredit dengan TERGUGAT II yaitu PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai kreditur. Sementara itu, KPKNL Jakarta III *In casu* TERGUGAT II adalah pihak yang tidak mempunyai kaitan baik secara langsung maupun secara tidak langsung dengan perjanjian kredit tersebut. Penyelesaian permasalahan atas perjanjian kredit sepenuhnya berada di luar kewenangan KPKNL Jakarta III sehingga KPKNL Jakarta III tidak seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.

2. EKSEPSI DISKUALIFIKASI;

Dalam posita Gugatan diketahui bahwa **PENGGUGAT merupakan debitur tereksekusi** yang sebelumnya telah menerima pembiayaan dari TERGUGAT II melalui fasilitas kredit dengan barang jaminan sebagaimana kini menjadi objek sengketa dalam perkara a quo. Namun, di dalam masa perjanjian kredit PENGGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT II, sehingga barang jaminan milik PENGGUGAT dilelang oleh TERGUGAT II sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama.

Halaman 52 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena PENGUGAT merupakan pihak pelaksana perjanjian kredit dengan TERGUGAT II hingga dinyatakan wanprestasi, maka gugatan diajukan oleh pihak yang **tidak berhak/berkualitas**, sehingga perlawanan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi kuasa Tergugat I tersebut, kuasa Penggugat didalam Repliknya membantah dengan mendalilkan : Bahwa gugatan Penggugat bukanlah error in Persona karena gugatan ditujukan kepada Tergugat I, dikarenakan Tergugat I telah melakukan lelang tanpa mengikut sertakan Penggugat sebagai Termohon Lelang atas obyek rumahnya yang dilelang atas permohonan Tergugat II. Akibat dari pelaksanaan Lelang yang secara diam-diam dilaksanakan oleh Tergugat I, Penggugat sangat dirugikan karena Penggugat tidak bisa membela hak-haknya dan menempuh perdamaian dengan Pihak Tergugat TI sebagai pemegang obyek jaminan dalam Perjanjian dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat I yang demikian ini telah memasuki pokok perkara, dimana untuk membuktikan eksepsi ini, harus dibuktikan dengan adanya surat bukti atau dokumen yang harus dipelajari dan dicermati, oleh karena keberatan-keberatan yang terdapat di dalam eksepsi Tergugat I tersebut memerlukan pembuktian yang harus dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan mengenai pokok perkara dengan demikian eksepsi Tergugat I tersebut menurut Majelis Hakim adalah tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah dinyatakan ditolak ;

EKSEPSI TERGUGAT II:

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT dan KOMPETENSI RELATIF (Forum Rei Sitae);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kompetensi Absolut oleh Majelis Hakim telah dipertimbangkan dalam Putusan Sela Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt Pst, tanggal 25 Agustus 2021, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi;

B. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (KURANG PIHAK);

- Bahwa **Obyek Perkara a quo** merupakan salah satu obyek jaminan yang diterima oleh TERGUGAT II atas hubungan hukum pemberian utang TERGUGAT II kepada PT. PETROPART GEMILANG UTAMA

Halaman 53 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 2013.024-024 tanggal 28 Maret 2013, dan Perjanjian Kredit Nomor 2013.025.-024 tanggal 28 Maret 2013, dan Perjanjian Kredit Nomor 2013.026- 024 tanggal 28 Maret 2013;

Menimbang, bahwa atas eksepsi kuasa Tergugat II tersebut, kuasa Penggugat didalam Repliknya membantah dengan mendalilkan: Bahwa alasan Tergugat II sangat keliru karena yang dilelang pada pelaksanaan lelang adalah obyek milik Penggugat yang dijaminakan pada Perjanjian Kredit kepada Tergugat II dan di dokumen Risalah Lelang pun tidak diikutsertakan PT. Petropart Gemilang Utama oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga eksepsi yang demikian haruslah ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kurang pihak, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor: 2013.026-024 tanggal 28 Maret 2013, PENGGUGAT adalah Pihak Penerima Kredit dan TERGUGAT II adalah Pihak Bank sebagai Pemberi Kredit, bahwa dalam Perjanjian kridit tersebut diatas tidak ada melibatkan **PT. PETROPART GEMILANG UTAMA** dan di dokumen Risalah Lelangpun tidak diikutsertakan PT. Petropart Gemilang Utama oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dengan demikian eksepsi masalah kekurangan pihak haruslah ditolak;

C. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (GUGATAN TIDAK JELAS)

- Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak jelas dan mengada-ada dalam memposisikan diri memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT II dan PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan secara rinci dasar hukum (*rechtgrond*) dan peristiwa-peristiwa hukum yang mendasari Gugatannya atas Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan TERGUGAT II terhadap Obyek Perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa atas eksepsi kuasa Tergugat II tersebut, kuasa Penggugat didalam Repliknya membantah dengan mendalilkan, Bahwa gugatan obscuur libel (kurang jelas) dengan segala dalilnya adalah juga keliru. Gugatan Penggugat sudahlah jelas dasar-dasar dan alasan-alasannya, baik Posita dan Petitum saling berkorelasi, siapa Penggugat dan Pihak mana yang digugat, serta Obyek gugatan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Gugatan tidak jelas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa Gugatan Penggugat sudahlah jelas dasar-dasar dan alasan-alasannya, baik Posita dan Petitum saling berkorelasi, siapa Penggugat dan Pihak mana yang digugat, serta Obyek

Halaman 54 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



gugatannya dan didalam gugatannya, Peggugat diajukan hanya untuk pembatalan pelaksanaan lelang bukan perjanjian kreditnya dan pihak penerima kredit/ debitur TERGUGAT II adalah bukan badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas atas nama PT. PETROPART GEMILANG UTAMA, bahwa dikarenakan gugatan pengugat sudah jelas dan tidak kabur, maka eksepsi yang demikian tidak beralasan sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

D. EKSEPSI DOMINI (OBYEK PERKARA/ GUGATAN BUKAN MILIK PENGGUGAT);

- Bahwa dalil PENGGUGAT hanya mengada-ada tanpa adanya bukti otentik kepemilikan dimaksud dan **barang-barang yang tidak bergerak yang menjadi obyek jaminan PT. PETROPART GEMILANG UTAMA berdasarkan Perjanjian Kredit adalah sejumlah 4 (empat) Obyek Jaminan berupa tanah dan bangunan yang telah dibebankan Hak Tanggungan kepada TERGGUGAT II. berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 adalah sah demi hukum menjadi milik TERGUGAT III**, Oleh karena itu, telah jelas **bahwa PENGGUGAT bukanlah pemilik yang sah atas Obyek Perkara a quo**, maka Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat *Eksepsi Domini*.

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat didalam Repliknya membantah dengan mendalilkan, Bahwa saat ini memang benar Sertifikat atas nama Penggugat sudah dibalik nama ke atas nama Pemenang Lelang (Tergugat III) oleh Tergugat IV. Namun proses lelang ini diduga sengaja dilaksanakan oleh Tergugat 1 atas permohonan Tergugat II dengan tidak mengindahkan hak-hak nya Penggugat.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim eksepsi **domini (obyek perkara/ gugatan bukan milik penggugat)**, yang demikian ini telah memasuki pokok perkara, dimana untuk membuktikan eksepsi ini, harus dibuktikan dengan adanya surat bukti atau dokumen yang harus dipelajari dan dicermati, oleh karena keberatan-keberatan yang terdapat di dalam eksepsi Tergugat II tersebut memerlukan pembuktian yang harus dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan mengenai pokok perkara dengan demikian eksepsi Tergugat II tersebut menurut Majelis Hakim adalah tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah dinyatakan ditolak;

EKSEPSI TERGUGAT III;

Halaman 55 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Eksepsi *Obscuur libel* (*Gugatan kabur*);
- II. Eksepsi Kompetensi *Relatif*;

Menimbang bahwa masalah eksepsi Tergugat III diatas oleh Majelis Hakim telah dipertimbangkan dalam eksepsi Tergugat II, dan dinyatakan eksepsinya Tergugat II ditolak, dikarenakan eksepsi dari Tergugat III ini sama dengan eksepsi Tergugat II, maka terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat III tersebut diatas sudah sepatutnya juga harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan sebagai Pemilik yang sah atas:

1. **Tanah dan Bangunan** yang terletak di Jalan Pinang No. 15, RT/RW. 002/RW.004, Kel. Cipayung, Jakarta Timur. SHM No. 3617 tanggal 30-03-2000 **atas nama Farida**, SHT I No. 182/2014 tanggal 16-01-2014;
2. **Tanah dan Bangunan** yang terletak di Jalan Danau Indah IX Blok A.13 No. 20, Komp. Danau Indah RT/RW. 004/013, Kel. Sunter Jaya, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara. SHM No. 8233/ Sunter Jaya tanggal 22-07-2005, **atas nama Farida** SHT I No. 3866/2013 tanggal 20-05-2013;
3. **Tanah dan Bangunan** yang terletak di Taman Palem Lestari Blok C.21 No. 16, RT/RW. 007/005, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat, SHM No. 10278/ Pegadungan tanggal 05-04-2005 **atas nama Gunawan Sikumbang**, SHT I No. 6222/2013 tanggal 04-06-2013;
4. **Tanah dan Bangunan** yang terletak di Jalan Pecah Kulit Blok A No. 9, Komp. Ruko Artha Center 53 B, Kel. Pinangsia, Kec. Tamansari, Jakarta Barat. SHGB No. 2361 tanggal 10-03-1995 Jatuh Tempo 09-03-2038, **atas nama Gunawan Sikumbang**, SHT I No. 7095/2013 tanggal 25-06-2013;

Menimbang, bahwa terhadap objek jaminan tersebut telah dijadikan sebagai jaminan terhadap perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat II, selanjutnya terhadap objek jaminan tersebut telah dilelang oleh Tergugat I tanpa transparan, tidak ada kejujuran, tidak keterbukaan dan dibawah nilai limit harga sehingga jauh dari rasa keadilan dan tidak wajar oleh karena itu Penggugat merasa keberatan karena telah dirugikan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membantahnya dengan menyatakan
Halaman 56 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan hukum dan Tergugat II menyatakan Penggugat pada dasarnya telah mengetahui kalau Tergugat III sebagai pemenang lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat I dan Penggugat sudah mengetahui akan pelaksanaan lelang terhadap jaminan pinjaman antara Penggugat dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat II mengakui objek jaminan telah dijadikan sebagai jaminan kredit antara Penggugat dengan Tergugat II dan Penggugat sebagai Pemilik atas objek jaminan menyetujui memberikan objek jaminan sebagai jaminan atas kredit tersebut oleh karenanya tentang dalil ini tidak perlu untuk dibuktikan lagi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan sampai gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan, Penggugat tidak pernah diikuti sertakan dan tidak pernah mendapat surat undangan baik lesan maupun tertulis dari Tergugat I tentang adanya pelelangan yang dilakukan terhadap salah satu harta tetap milik Penggugat sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa Penggugat merasa kaget atau merasa ada keanehan dan ketidakjelasan dari Penggugat. Di satu sisi, Penggugat secara nyata menyatakan diri sebagai penjamin atas Perjanjian Kredit tersebut dan satu sisi merasa tidak pernah diikuti sertakan dalam pelelangan atas tanah dan bangunan sebagai jaminan atas kredit yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sehingga Penggugat telah beberapa kali ditagih/disomasi atas wanprestasi dari Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Kredit (Vide bukti T.II-1 s/d T.II-3) PENGUGAT adalah Pihak Penerima Kredit dan TERGUGAT II adalah Pihak Bank sebagai Pemberi Kredit atas objek jaminan barang-barang tidak bergerak milik PENGUGAT yang diikat secara Hak Tanggungan dimana Penggugat adalah pihak yang turut memberikan persetujuan dalam perjanjian tersebut dimana tertuang dengan jelas Penggugat menjadi Penjamin sebagaimana dijelaskan dan ditegaskan diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat berupa fotokopi dari fotokopi yang diberi tanda T.I-5A, T.I-5B dan T.I-5C= Bukti T.II-12 s/d T.II-14) yaitu berupa :

1. Surat Nomor RMV/10/3/311/R tanggal 15 November 2016 tentang Peringatan Penyelesaian Kewajiban Penggugat (SOMASI I);
2. Surat Nomor RMV/10/3/363/R tanggal 20 Desember 2016 tentang Peringatan Penyelesaian Kewajiban Penggugat (SOMASI II);
3. Surat Nomor RMV/10/3/078/R tanggal 20 Maret 2017 tentang Peringatan Halaman 57 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelesaian Kewajiban Penggugat (SOMASI III)

Adalah surat Peringatan I sampai III yang pada pokoknya Tergugat II telah memberikan peringatan kepada Penggugat agar Penggugat melakukan pembayaran atas kewajibannya;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti yang diajukan Tergugat II tersebut Penggugat tidak mengajukan keberatan, sehingga dipandang Tergugat II telah mengajukan peringatan kepada Penggugat tentang kewajiban Penggugat untuk membayar sejumlah kewajibannya tersebut ;

Menimbang, bahwa karena Peringatan/ Somasi dari TERGUGAT II *a quo* tidak juga dipenuhi oleh Penggugat, maka sesuai dengan Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (**UU 4/1996**), TERGUGAT II sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan eksekusi melalui pelelangan umum untuk memperoleh pengembalian dari kredit yang telah diberikan (Vide Bukti T-1=1).

Menimbang, bahwa penjualan Hak Tanggungan atas Obyek Perkara oleh TERGUGAT II secara lelang melalui TERGUGAT I merupakan pelaksanaan hak yang dimiliki oleh TERGUGAT II sebagai pemegang Hak Tanggungan yang dilindungi oleh Undang-Undang sebagaimana di atur dalam Pasal 20 ayat (1) Jo. Pasal 6 UU 4/1996;

Menimbang, bahwa lelang atas Obyek Jaminan Tanah dan Bangunan yang berada di atas bukti kepemilikan SHM (sertifikat hak milik) No. 10278/ Pegadungan tanggal 05-04-2005 atas nama Gunawan Sikumbang yang terletak di Taman Palem Lestari Blok C.21 No. 16, RT/RW. 007/005, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (OBYEK PERKARA) menurut Penggugat dilelang tanpa sepengetahuan PENGUGAT, oleh Majelis Hakim dipertimbangkan sebagai berikut:

- a. Bahwa proses penjualan Obyek Perkara *a quo* oleh TERGUGAT II sebagai pemegang Hak Tanggungan berdasarkan SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) I No. 6222/2013 tanggal 04-06-2013 melalui proses pelelangan merupakan pelaksanaan hak yang dimiliki TERGUGAT II yang dilindungi oleh Undang- Undang sebagaimana di atur dalam Pasal 20 ayat (1) Jo. Pasal 6 UU 4/1996.
- b. Bahwa faktanya sebelum dilakukan proses lelang, TERGUGAT II telah menyampaikan Surat Peringatan/ Somasi (Vide bukti T1-5A sampai dengan TI-5C=T.II-12 s/d T.II-14) dan selain itu telah disampaikan Surat Nomor WJK/5.1/005/R tanggal 11 Januari 2019 tentang Pemberitahuan Lelang dan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Halaman 58 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

dan media masa (Vide bukti T.I-6, T.I-9A dan T.I-9B = Bukti T.II-15 s/d bukti T.II-20, bukti T.I-11= T.II-19=T.III-1) Oleh karena maka telah jelas dan nyata PENGUGAT telah mengetahui proses penjualan yang dilakukan oleh TERGUGAT II secara pelelangan umum melalui TERGUGAT I.

Menimbang, bahwa dalam proses pendaftaran lelang melalui TERGUGAT I, TERGUGAT II telah menetapkan harga limit/ harga batas lelang berdasarkan Laporan Penilaian Properti Nomor Laporan 0356-LK/KJPP-ASUS/II/18 tanggal 23 Januari 2018 yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik Asno Minanda, Usep Prawira dan Rekan (vide bukti P-7=T.I-10=T.II-22), sehingga dalil PENGUGAT yang menyatakan harga pasaran Obyek Perkara memiliki harga sekitar Rp. 2.500.000.000,- (*Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah*) adalah tidak berdasarkan fakta.

Menimbang, bahwa mengenai TERGUGAT II tidak pernah menerima adanya permintaan Salinan Grosse Risalah Lelang Negara Nomor 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 dari PENGUGAT, dikarenakan "...yang seharusnya menurut ketentuan dan kelaziman Salinan Akta Lelang adalah Hak PENGUGAT untuk mendapatkannya.hal ini diKarenakan berdasarkan ketentuan Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020) yang berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1) : "Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/ Salinan/ Grosse yang Autentik dari Minuta Risalah Lelang. "

Ayat (2) : "Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Belia tau Grosse Risalah lelang sesuai kebutuhan;
- b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah lelang sesuai kebutuhan;
- c. Pengawas Lelang (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/ kepentingan dinas;
- d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak Obyek Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan; dan
- e. Balai Lelang selaku penyedia jasa pralelang atau Penyelenggaraan Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan administrasi dan legal. "

Halaman 59 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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 dengan demikian berdasarkan ketentuan PMK 213/2020 *a quo* tidak terdapat hak PENGUGAT untuk mendapatkan Salinan Akta Lelang;

Menimbang, bahwa masalah PENGUGAT dapat menduga dalam proses lelang dimaksud terdapat ketidakjujuran, ketidakterbukaan/ transparansi karena dilakukan secara diam-diam oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tanpa mengikutsertakan PENGUGAT sebagai pihak yang berhak. Akibat dari semua itu PENGUGAT merasa sangat dirugikan. Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGUGAT oleh Majelis Hakim dapat dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa suatu perbuatan dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum jika telah terpenuhinya unsur-unsur sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan dari pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, PENGUGAT dalam posita gugatannya sama sekali tidak menjelaskan dan membuktikan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT. PENGUGAT tidak menjelaskan perbuatan Para TERGUGAT yang mana telah melawan ketentuan hukum dan menyebabkan kerugian pada PENGUGAT,

Menimbang, bahwa dalam proses lelang yang telah diajukan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dengan telah disampaikannya dokumen-dokumen peringatan dan dokumen pemberitahuan lelang serta pengumuman lelang di atas, telah cukup membuktikan telah adanya itikad baik dari TERGUGAT II untuk melakukan proses penjualan secara lelang melalui TERGUGAT I secara terbuka sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa PENGUGAT ada menyampaikan bahwa baik untuk menyelesaikan masalah ini dengan bersedia membayar/melunasi kewajiban kepada TERGUGAT II, tetapi bukan dengan mengorbankan hak-hak

Halaman 60 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT dengan cara-cara tersebut di atas. Melalui gugatan ini pun PENGUGAT masih tetap penuh itikad baik untuk mengembalikan biaya yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III asalkan tanah dan rumah milik PENGUGAT tidak dilakukan eksekusi pengosongan dan tetap milik PENGUGAT sebagai yang berhak." Maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sejak PENGUGAT menjadi debitur dengan kolektabilitas macet sejak tanggal 30 Maret 2016 (Vide Bukti T.II-21), PENGUGAT tidak memiliki itikad baiknya, karena apabila PENGUGAT memiliki itikad baik, seharusnya sejak disampaikannya Surat Somasi I, PENGUGAT telah menyelesaikan seluruh tunggakan utang fasilitas kreditnya kepada TERGUGAT II, Bahwa akibat tidak adanya itikad baik PENGUGAT untuk menyelesaikan seluruh tunggakan utang fasilitas kreditnya hingga Surat Somasi III disampaikan, maka telah menjadi hak TERGUGAT II sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan seluruh obyek jaminan dalam rangka mendapatkan pengembalian atau pelunasan atas kredit yang telah TERGUGAT II berikan kepada PENGUGAT, seharusnya PENGUGAT tidak melakukan gugatan atas tindakan penjualan Obyek Jaminan dan mematuhi segala ketentuan yang telah disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sehingga memberikan ketenangan TERGUGAT II untuk menjalankan haknya guna mendapatkan pengembalian dan pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diterima PENGUGAT.

Menimbang, bahwa TERGUGAT II telah memberikan kesempatan kepada PENGUGAT agar dapat ikut serta dalam pelelangan sesuai dengan Surat Nomor WJK/5.1/005/R tanggal 11 Januari 2019 (Vide Bukti T.1-6= T.II-16) tentang Pemberitahuan Lelang dan apabila PENGUGAT tidak ikut serta dalam pelelangan *a quo* telah disampaikan agar PENGUGAT mengosongkan Obyek Perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa PENGUGAT tidak menunjukkan itikad baiknya setelah menerima Surat Panggilan/Aanmaning Pertama Nomor 44/2020Eks. Jo. No. 20/27/2019 tanggal 8 Desember 2020 dan Surat/ Aanmaning Kedua Nomor 44/2020Eks Jo. No. 20/27/2019 tanggal 17 Desember 2020, tetap tidak melakukan pengosongan terhadap Obyek Perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa dengan telah diterbitkannya Kutipan Risalah Lelang Nomor 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 dan telah dilakukannya proses peralihan kepemilikan Obyek Perkara *a quo* kepada TERGUGAT III, telah menunjukkan bahwa secara sah demi hukum Obyek Perkara *a quo* adalah milik TERGUGAT III dan PENGUGAT tidak berhak atas Obyek Perkara *a quo*.

Halaman 61 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mengatur: "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti dari T.I, T.II dan T-III tersebut diatas khususnya Bukti (T1-8) membuktikan bahwa Penggugat mengetahui surat perjanjian dari Tergugat II dan Tergugat II telah mengajukan Surat pernyataan tertanggal 16 Oktober 2018 ditandatangani Pimpinan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Wilayah Jakarta Kota) kepada Penggugat dengan menembuskan kepada Tergugat I (Videbukti T.II-21), jikapun Penggugat menyatakan tidak mengetahui tentang pokok hutang atau sisa hutang, jumlah angsuran yang telah dibayar, bunga dan denda yang dibebankan kepada Penggugat selaku Penjamin hal tersebut adalah menjadi kelalaian Penggugat sendiri yang tidak berupaya untuk meminta dari Tergugat III tentang kondisi dari Perjanjian Kredit karena Penggugat mempunyai kepentingan langsung untuk mengamankan objek jaminannya;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan secara seksama dan dengan cermat ternyata bukti-bukti tersebut seluruhnya adalah bukti-bukti yang saling berkaitan satu dengan lainnya dan telah sesuai dengan ketentuan hukum dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut T-I telah melaksanakan tugasnya sebagai lembaga yang melaksanakan lelang umum terhadap hak tanggungan sehingga beralasan dan berdasar hukum;

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat II telak melaksanakan lelang terhadap harta tidak bergerak milik Penggugat melalui Tergugat I dan telah dilaksanakan dengan berdasarkan peraturan yang berlaku, maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas dalil-dalil gugatan Penggugat tidak beralasan menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa tentang bukti-bukti yang diajukan Penggugat maupun yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang belum dipertimbangkan dalam perkara *a quo* dipandang tidak berkaitan secara langsung dalam substansi perkara maka oleh karenanya dipandang bukti-bukti yang diajukan para pihak telah dipertimbangkan seluruhnya;

Halaman 62 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum poin 2 memohon agar menyatakan perbuatan Tergugat I, tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dipertimbangkan secara seksama juga telah dinyatakan perbuatannya beralasan dan berdasar hukum sehingga tidak beralasan menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karenanya petitum Penggugat poin 2 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat pada petitum poin 3 memohon agar pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I pada tanggal 18 Januari 2019 atas permohonan TERGUGAT II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan pada point 4 memohon agar Membatalkan dan menyatakan tidak sah secara hukum Grosse Risalah Lelang nomor: 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019 berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang diterbitkan oleh TERGUGAT I atas nama TERGUGAT III.

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan-tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III beralasan dan berdasar hukum melaksanakan lelang terhadap objek jaminan maka tidak berdasar untuk menyatakan tidak sah dan batal demi hukum pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan dan menyatakan tidak sah secara hukum Grosse Risalah Lelang nomor: 20/27/2019 tanggal 18 Januari 2019, oleh karenanya petitum Penggugat poin 3 dan 4 harus dinyatakan ditolak, pertimbangan ini juga berlaku terhadap Petitum Poin 5, poin 6 dan poin 7 diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada petitum poin 8 memohon agar Menyatakan Putusan dalam Provisi tetap sah dan berkekuatan hukum pasti sampai adanya Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini,

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Proviisi oleh Majelis Hakim telah dipertimbangkan diatas dan dikarenakan tuntutan provisi ini tidak memenuhi syarat-syarat sebagai tuntutan provisi maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat pada petitum poin 9 memohon agar Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini

Halaman 63 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR/Pasal 192 ayat (1) RBg menyatakan “Barangsiapa yang dinyatakan kalah dalam putusan Hakim, maka ia akan dihukum untuk membayar biaya perkara”;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak beralasan dan dinyatakan ditolak maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat sehingga petitum Penggugat poin 9 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat pada petitum poin 1 memohon agar menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas petitum-petitum Penggugat dinyatakan ditolak maka petitum poin 1 juga harus dinyatakan ditolak;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerduta dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi dari Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp 3.790.000,- (tiga juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Rabu tanggal 22 Desember 2021, oleh kami, Panji Surono, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Fahzal Hendri, S.H.,M.H. dan Dra. Susanti Arsi Wibawani, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 769/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst tanggal 29 Desember 2020, dan tanggal 22 Juni 2021, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 29 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Siti Agustiaty

Halaman 64 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jamilah, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Tergugat IV;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fahzal Hendri, S.H.,M.H.

Panji Surono, S.H.,M.H.

Dra. Susanti Arsi Wibawani, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Siti Agustiati Jamilah, S.H.,

Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
Biaya proses	Rp.	150.000,
R e d a k s i.....	Rp.	10.000,-
M a t e r i.....	Rp.	10.000,-
Panggilan	Rp	3.550.000,-
<u>PNBP.Panggilan</u>	<u>Rp.</u>	<u>20.000,- , - +</u>
J u m l a h.....	Rp.	3.790.000,- (Tiga juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah)

Halaman 65 dari 65 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 769/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.