



PUTUSAN

Nomor 665/PDT/2022/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

1. H. MERIDAS EKAYORA, Lc. Msi, bertempat tinggal di Pesona Amsterdam Blok I Nomor 11/33 RT 002, RW 015, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, sebagai Penggugat I;
2. Hj. PUTI DRAGASARI RANGKUTI, MBA, bertempat tinggal di Pesona Amsterdam Blok I Nomor 11/33 RT 002 RW 015 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, sebagai Penggugat II;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada DENNY ARDIANSYAH LUBIS, S.H., M.H., dan DICKI SYAFRIZAL LUBIS, S.H. adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum, pada Law Office Denny Lubis & Partners beralamat di Jalan Raya Ring Road Cengkareng Barat, Ruko Sedayu Square Blok D, No 6 Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor : 031/SK/DL-Pst/2022 tanggal 12 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 1039/SK.Pdt/2022/PN Cbi tanggal 15 September 2022, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat;

Lawan:

1. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BOGOR, beralamat di Jalan Veteran No.45, RT/RW: 01/05, Panaragan, Bogor Tengah, Kota Bogor - 16125, dalam hal ini diwakili oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia, Cq Dirjen Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat Cq Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Bogor memberikan kuasa khusus

Halaman 1 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG



- kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., L.L.M, Didik Hariyanto, S.H. M.M, Ari Fitri Mahesa, S.N Irfansyah, S.H., M.H, Ellyzabeth Meilina P, Arif Purwadi Satriyono, S.H, Christian, S.H., LLM, Octavia Maya Soraya, S.H. LLM, Nina Nur Utami, S.H, Andi Setyo Darmawan, S.H, Tities Larasati, Popi Damayanti, Abdulrachim Maricar, Sodi Haryatiningsih, Andika Putra Barata, sebagaimana Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-76/MK.1/2022 tanggal 1 Maret 2021 yang telah daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 453/SK.Pdt/2022/PN Cbi tanggal 26 April 2022, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. ABDUL SYUKUR, beralamat di Kp. Sentul RT/RW: 05/01, Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
3. HENRICUS SAMODRA, di Legenda Wisata Colombus B 16, No 7, Kelurahan Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
4. BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, beralamat Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Kabupaten Bogor-16915, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Sri Dewi Marlina Putri, S.H., M.H, Mekkah Risa S.H, Henry Hutabarat, S, Psi Semuanya adalah Aparatur Sipil Negara (PPNP) di Kantor Perwakilan Pertanahan Kabupaten Bogor, Jalan Alternatif Cibubur Nomor 6 Cileungsi Kabupaten Bogor sebagaimana Surat Kuasa Khusus nomor 147/SKU-MP.0.02/II/2022, tanggal 19 Januari 2022 yang telah daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 80/SK.Pdt/2022/PN Cbi tanggal 20 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara tersebut beserta Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 665/PDT/2022/PT BDG tanggal 28 Oktober 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Desember 2021 dalam Register Nomor 444/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Tentang Kedudukan Para Pihak

1. Bahwa Para Penggugat adalah suami istri yang merupakan pemilik dan telah lunas dibayar dengan cara Jual-Beli secara bertahap (KPR Rumah/DR) melalui Bank OCBC NISP, yang kedua bidang tanah tersebut merupakan objek lelang, berupa:
 - 1.1 Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6021/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 111/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No: 582490004011, atasnama debitur MERIDAS EKAYORA, Lc.Msi/Pelawan I, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016.-
 - 1.2 Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6022/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 112/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No: 582490004022, atasnama Debitur Hj. PUTI DRAGASARI RANGKUTI, MBA/Pelawan II, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016.-
2. Bahwa Tergugat I adalah KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BOGOR, yang melaksanakan lelang pada tanggal 19 Maret 2021, bertempat di Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A, sebagaimana Surat Penetapan Lelang Nomor: S-395/WKN.08/KNL03/2021, tanggal 4 Februari 2021 ;
3. Bahwa Tergugat II adalah nmengajukan permohonan eksekusi objek lelang barang milik Termohon eksekusi (Para Penggugat;
4. Bahwa Turut Tergugat I adalah pemenang lelang dan mengajukan perubahan sehingga terbit Sertifikat Hak Milik 10282 atas nama Henricus Samudra berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No: 341/32/2021;

Halaman 3 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Turut Tergugat II adalah; menerbitkan Sertifikat Hak Milik 10282 atas nama Henricus Samudra berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No: 341/32/2021;

Tentang Peristiwa Hukum

6. Bahwa dua objek tanah beserta bangunan di atasnya tersebut dibeli Para Penggugat pada tanggal 31 Mei 2005, sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan bangunan di Perumahan Kota wisata, tertuang dalam PPJB No: 0072/KGA/PPJB/V/2005 dan PPJB No: 0073/KGA/PPJB/V/2005;

7. Bahwa Pembelian yang dilakukan oleh Pembeli adalah menggunakan uang milik pribadi Para Penggugat, bukan uang yang bersumber dari harta/kekayaan Yayasan Fajar Hidayah, yang merupakan milik dan tempat tinggal Para Penggugat, dan dihuni oleh anak anak yatim dan Tahfiz Quran, sejak serah terima rumah pada juni 2006, sehingga Para Penggugat merupakan Para Pengugat yang beriktikad baik, karena:

7.1 Para Penggugat dalam membeli tanah telah sesuai dengan prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah dengan PT. Kanaka Grahaasri selaku penjual.-

7.2 Bahwa terkait dengan pembeli yang beriktikad baik, menurut R Subekti (*vide : Aneka Perjanjian PT. Aditya Bandung:2014*), pembeli yang beriktikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.

7.3 Bahwa selanjutnya mengacu Pasal 531KUHPedata, menjelaskan kedudukan itu beriktikad baik manakala pihak yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana dia tidak mengetahui akan cacat yang terkandung didalamnya;

7.4 Bahwa sesuai faktanya Para Penggugat telah membeli tanah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku.-

7.5 Bahwa Pembelian dilakukan dengan Harga yang layak, yaitu:

Halaman 4 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Serifikat HGB Nomor 6021/Ciangsana Rp. 595.000.000,- (*lima ratus Sembilan puluh lima juta rupiah*)
- Sertifikat HGB Nomor 6022/Ciangsana.- Rp. 595.000.000,- (*lima ratus Sembilan puluh lima juta rupiah*),-

7.6 Bahwa Penjual mengakui bahwa pemilik atau yang berhak atas Sertifikat HGB Nomor 6021/Ciangsana dan Sertifikat HGB Nomor 6022/Ciangsana;

7.7 Bahwa terhadap dua objek tanah beserta bangunan di atasnya tersebut yang telah dibeli Para Penggugat dan telah mendapat persetujuan Kredit Kepemilikan Rumah oleh Bank OCBC NISP, sehingga pada tanggal 30 Mei 2006 dituangkan dalam Akta Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit tertuang dalam Akta No:26, oleh Notaris Ilyas SH, Notaris Kabupaten Bogor dan telah lunas seluruh kewajiban para Penggugat pada tanggal 30 Mei 2016, sehingga dengan demikian dua objek tanah beserta bangunan di atasnya tersebut adalah sah milik Para Penggugat;

7.8 Bahwa Tanah yang menjadi objek jual beli tidak dalam status disita, dalam jaminan/hak tanggungan pihak lain, melainkan Para Penggugat membelinya menggunakan fasilitas kredit dengan Pihak Bank OCBC NISP hingga dinyatakan lunas (*vide Akta No. 26 tentang Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit*).

7.9 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Pengugat sebagai pembeli dan Pemegang Hak, telah dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.

8. Bahwa awalnya Para Penggugat mengetahui tanah dan bangunan miliknya telah dilelang oleh Tergugat I, Ketika adanya Rapat Koordinasi persiapan eksekusi pengosongan dan penyerahan, yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A, sebagaimana surat No: WII/U20/3982/HT.04.10/IX/2021, tertanggal 6 September 2021, dari Ketua Paguyuban Cluster Amsterdam pada tanggal 7 September 2021, sehingga sangat nyata Para Tergugat tidak pernah dilibatkan/diberitahukan secara langsung oleh Pihak Pengadilan Negeri Cibinong akan dilaksanakan upaya eksekusi pengosongan dengan menggunakan/melibatkan aparaturnegara, yaitu Kapolres Bogor, Komandan Sub Polisi Militer, Camat Gunung Putri, Kapolsek Gunung Putri, Koramil Gunung putri, dan Kepala Desa Ciangsana guna melakukan Rapat Koordinasi pelaksanaan eksekusi

Halaman 5 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG

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

pengosongan dan penyerahan objek sita milik sah dari Para Tergugat (*vide surat No: WII/U20/3982/HT.04.10/IX/2021, tertanggal 6 September 2021*).

9. Bahwa diketahui oleh Para Penggugat, Tanah dan bangunan milik Para Penggugat berdasarkan Serifikat HGB Nomor 6021/Ciangsana dan Serifikat HGB Nomor 6022/Ciangsana (selanjutnya disebut objek Lelang) yang merupakan objek lelang telah dilelang pada tanggal 21 Juni 2021, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 341/32.2021, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor.
10. Bahwa selaku pemilik sah atas objek lelang tersebut, Para Penggugat tidak pernah mengetahui dan/atau menerima Pemberitahuan Pelaksanaan lelang eksekusi Pengadilan yang dilaksanakan pada tanggal 19 Maret 2021, bertempat di Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A, sebagaimana Surat Penetapan Lelang Nomor: S-395/WKN.08/KNL03/2021, tanggal 4 Februari 2021.
11. Bahwa selain itu, Pelaksanaan lelang eksekusi Pengadilan dilakukan atas permohonan yang berdasarkan Surat Tugas Pejabat Penjual Nomor 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN.Cbi, Jo No:151/Pdt,G/2017/Pn.Cbi, tanggal 16 Januari 2020, hal ini sangat lah bertentangan dengan fakta hukumnya (cacat hukum), sehingga hal ini adalah perbuatan melawan hukum secara nyata yang dilakukan Tergugat I, karena adanya kesalahan dalam membuat dokumen persyaratan lelang dalam pelaksanaan lelang baik karena kealpaan maupun kesengajaan yang mengakibatkan kerugian Para Penggugat, yaitu:
 - 11.1 Bahwa tidaklah mungkin Penetapan Nomor 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks / 2017/PN.Cbi telah ada (terbit) dengan menyebutkan objek sita yang akan dilelang karena pada faktanya pada tanggal 28 November 2019, Ketua Pengadilan negeri cibinong baru mengeluarkan penetapan Nomor 36/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Cbi, yang tidak menyebutkan objek sita yang akan dilelang, hal ini sebagaimana amar penetapannya, sebagai berikut:

MENETAPKAN

- Mengabulkan permohonan Pemohon
- Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Cibinong atau jika berhalangan dapat diganti oleh wakilnya yang sah, untuk melakukan pemanggilan dengan sepatutnya menurut hukum, terhadap:

Halaman 6 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG

Disclaimer

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



1. H. MERIDAS EKAYORA, Lc., beralamat di sekolah Islam Terpadu Yayasan Hidayah Perumahan Kota wisata Cibubur, jalan Raya Alternatif Cibubur Cilengsi, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Termohon Eksekusi I.
2. Hj. PUTI DRAGASARI RANGKUTI, MBA, beralamat di sekolah Islam Terpadu Yayasan Hidayah Perumahan Kota wisata Cibubur, jalan Raya Alternatif Cibubur Cilengsi, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Termohon Eksekusi II.

Agar mereka datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Cibinong di Kantor Pengadilan Negeri Cibinong yang beralamat di Jalan Tegar Beriman No.5 Cibinong Kabupaten Bogor, Pada : Hari Selasa Tanggal 10 Desember 2019, Jam 10.00 Wib.

11.2 Bahwa nyata dan jelas Putusan Perkara No:151/Pdt,G/2017/Pn.Cbi, tertanggal 27 September 2017, Bukan tertanggal tanggal 16 Januari 2020 sebagaimana tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang No: 341/32/2021, yang tidak menyebutkan objek sita yang akan dilelang, hal ini sebagaimana amar putusannya, berbunyi:

- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan sah dan patut akan tetapi tidak hadir
- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian dengan Verstek
- Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II (Suami Istri) wanprestasi (ingkarjanji) dan Masih memiliki hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 2.304.240.000,- (*dua milyar tigaratus empat juta dua ratus empat puluh ribu rupiah*)
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II (suami Istri) untuk membayar sisa hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 2.304.240.000,- (*dua milyar tigaratus empat juta dua ratus empat puluh ribu rupiah*).
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini yaitu sebesar Rp. 1.321.000,- (*satu juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah*)

12. Bahwa Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I sangat tidak beralasan secara hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum dengan tidak



melalui proses/tahapan sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku, apalagi melaksanakan lelang dengan harga limit dibawah standardisasi di wilayah objek lelang, karena harga wajar/standart/harga pasar dari satu objek lelang tersebut minimal Rp. 3.500.000.000,- (*Tiga milyar lima ratus ribu rupiah*)/unit tanah dan bangunan.-

13. Bahwa sangat nyata kesalahan dan kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat I dalam pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak Para Penggugat selaku pemilik sah dalam mengoptimalkan harga jual lelang yang akhirnya bertentangan dengan kepatuhan dalam masyarakat;

14. Bahwa berdasarkan Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Nomor 213/PMK.06/2020 sebagaimana yang terdapat dalam:

Pasal 47 ayat:

- 1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit;
- 2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;
- 3) Ketentuan keharusan terdapat Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan pada Lelang N oneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta;
- 4) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang;
- 5) Ketentuan pencantuman sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikecualikan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak;
- 6) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat secara tertulis dan disampaikan oleh Penjual kepada:
 - a. Penyelenggara Lelang sebagai dokumen persyaratan lelang; atau
 - b. Pejabat Lelang sebelum Lelang dimulai, dalam hal Nilai Limit tidak dicantumkan dalam Pengumuman Lelang;
- 7) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), mekanisme penyampaian Nilai Limit pada Lelang Terjadwal Khusus ditentukan tersendiri oleh Penyelenggara Lelang;

Pasal 48 ayat

- 1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: a. laporan hasil penilaian oleh Penilai; b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau c. harga perkiraan sendiri;



- 2) (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki;
 - 3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan;
 - 4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela.
15. Bahwa berdasarkan Hal tersebut di atas, maka Para Tergugat meyakini Tergugat I dalam melaksanakan pelalangan tidak memenuhi persuaratan yaitu idak pernah melakukan penilaian, dan ditetapkan oleh si pemilik barang berdasarkan penilaian dari penilai sebagaimana dari Peraturan Menti Keuangan;
16. Bahwa berdasarkan Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Nomor 213/PMK.06/2020, maka proses pelaksanaan lelang wajib dilaksanakan terlebih dahulu melalui Pengumuman sebagaimana yang terdapat dalam:
- Pasal 53 ayat:
- 1) Pelaksanaan lelang wajib didahului Pengumuman Lelang. Dengan
 - 2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual;
 - 3) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan pada hari kerja KPKNL;
 - 4) Ketentuan penerbitan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk:
 - a. Lelang Eksekusi atas benda sitaan berupa Barang yang mudah busuk/ rusak;
 - b. Lelang Noneksekusi Wajib atas Barang yang mudah busuk/kedaluwarsa; dan
 - c. Lelang Noneksekusi Sukarela;
 - 5) Dalam rangka penyebarluasan publikasi pelaksanaan lelang, Penyelenggara Lelang dapat memberikan fasilitas pada Aplikasi Lelang/ portal/ situs web yang dikelolanya untuk menayangkan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1);



- 6) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditambahkan informasi lebih lengkap mengenai Objek Lelang, syarat dan ketentuan, serta informasi lainnya;

Pasal 54 ayat:

- 1) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) paling sedikit memuat informasi:
 - a. identitas Penjual;
 - b. hari, tanggal, waktu dan tempat lelang dilaksanakan;
 - c. jenis dan jumlah barang;
 - d. lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
 - e. spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
 - f. waktu dan tempat aanwijzing, dalam hal Penjual melakukan aanwijzing;
 - g. jaminan penawaran lelang yang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran;
 - h. Nilai Limit, kecuali Lelang Noneksekusi Sukarela untuk barang bergerak;
 - i. cara penawaran lelang;
 - j. jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli;
 - k. alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan Lelang Melalui Aplikasi Lelang, atau alamat surat elektronik e-main KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (e-main; dan 1. syarat tambahan, dalam hal Penjual mengajukan;
- 2) Dalam hal Pengumuman Lelang dilakukan melalui surat kabar harian dan berdasarkan pertimbangan tertentu Penjual yang dicantumkan dalam permohonan lelang, Pengumuman Lelang memuat paling sedikit informasi:
 - a. identitas Penjual;
 - b. barang yang akan dilelang;
 - c. tempat dan waktu pelaksanaan lelang;
 - d. besaran jaminan penawaran lelang dan Nilai Limit, untuk lelang yang mensyaratkan Jamman penawaran lelang dan menggunakan Nilai Limit; dan



- e. informasi mengenai adanya pengumuman yang lebih rinci yang dapat ditayangkan melalui situs web Penyelenggara Lelang;;
- 3) Pengumuman lebih rinci yang ditayangkan pada situs web sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e paling sedikit memuat informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat meyakini Tergugat I tidak pernah melaksanakan segala sesuatu sebagaimana dalam Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Nomor 213/PMK.06/2020 diantaranya yaitu tidak memberikan pengumuman/pemberitahuan terkhusus kepada Para Penggugat selaku pemilik sah atas Objek Lelang;
18. Bahwa Para Penggugat juga meyakini bahwa tidak dilakukannya mufakat atas nilai limit terhadap objek yang akan lelang dengan Para Penggugat sebagai pemilik sah tanah dan bangunan yang menjadi objek lelang sehingga harga lelang ditetapkan tidak wajar, terlalu rendah/tidak realitis sehingga bertentangan dengan kepatutan;
19. Bahwa selain itu juga Tergugat I juga tidak pernah memberitahukan ataupun memberikan pemberitahuan/teguran sebelum dilakukan pelelangan terhadap dua objek tanah beserta bangunan sebagaimana dalam risalah lelang yang telah dikeluarkan;
20. Bahwa Kutipan Risalah Lelang No: 341/32/2021, berdasarkan Penetapan Nomor 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN.Cbi Jo No 151/Pdt,G/2017/Pn.Cbi, tanggal 16 Januari 2020, sehingga Penetapan ini didasari atas adanya Permohonan dari Tergugat II untuk melaksanakan eksekusi lelang Putusan Perkara No:151/Pdt,G/2017/Pn.Cbi terhadap barang milik pribadi, padahal sangat nyata kesalahan dan kelalaian bahkan merupakan perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dengan mengajukan objek sita untuk dilakukan lelang, karena:
- 20.1 Gugatan pada pokok perkara No:151/Pdt,G/2017/Pn.Cbi adalah terkait klaim dari Tergugat II (d/h Penggugat) yang menganggap Para Penggugat (d/h Para Tergugat) memiliki kewajiban pembayaran sebesar Rp. 2.304.240.000,- (*dua milyar tiga ratus empat juta dua ratus empat puluh ribu rupiah*) kepada Tergugat II, /dh.Penggugat atas pelaksana pekerjaan Pembangunan Sekolah Islam Terpadu Yayasan Fajar Hidayah.-
- 20.2 Kewajiban yang harus dibayar Para Penggugat d/h ParaTergugat adalah dalam kapasitas/kedudukannya sebagai Pengurus Yayasan



Fajar Hidayah. Bukan pribadi Tergugat.(Para Penggugat dalam perkara aquo)

20.3 Objek Sita lelang yang diajukan oleh Tergugat II berupa SHGB Nomor 6021/Ciangsana, dan SHGB Nomor 6022/Ciangsana, belum dibalik namakan atasnama Para Tergugat sehingga secara administrasi Tergugat II telah nyata nyata melakukan perbuatan melawan hukum dengan nmengajukan permohonan eksekusi lelang barang milik Termohon eksekusi (Para Penggugat)

Bahwa akibat hukum dari pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I, yang telah melanggar hukum berdampak hukum atas Turut Tergugat I yang merupakan pembeli lelang berupa hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum yaitu berupa hak-hak yang melekat atas hak dari objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati oleh Turut Tergugat I.

21. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat I, telah melakukan Tindakan hukum yang melakukan perubahan atas alas hak objek lelang yang bertentangan dengan Penetapan Eksekusi Nomor 20/Pen.Pdt/Eks/2021/PN Cbi jo. Risalah Lelang No: 341/32/2021, yaitu disebutkan objek lelang berupa :

21.1 Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6021/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 111/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, pemegang hak: Henricus Samudra, yang terletak di Perumahan Kota Wisata, cluster Amsterdam Blok I Nomor 11/33 RT 002, RW 015, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.-

21.2 Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6022/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 111/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, pemegang hak: Henricus Samudra, yang terletak di Perumahan Kota Wisata, cluster Amsterdam Blok I Nomor 11/33 RT 002, RW 015, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.-

Faktanya Turut Tergugat II, menerbitkan Sertifikat Hak Milik 10282 atas nama Henricus Samudra berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No: 341/32/2021, dengan Pemegang hak awal adalah PT. Kanaka Graha Asri, sehingga nyata objek sita lelang tidaklah sama dengan objek yang tertulis pada Penetapan Eksekusi Nomor 20/Pen.Pdt/Eks/2021/PN Cbi jo. Risalah Lelang No: 341/32/2021.



22. Bahwa Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum karena merupakan Tindakan lanjut dari perbuatan-perbuatan yang sebelumnya merupakan cacat hukum dalam pelaksanaan Permohonan sita eksekusi yang diajukan oleh Tergugat II, maka Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Cibinong telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*)
23. Bahwa berdasarkan rangkaian tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikwalifisir sebagai perbuatan Melawan hukum (*Onrechtmatige daad*), yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat.
24. Bahwa selain itu Tergugat I dan Tergugat II harus membayar ganti rugi secara langsung dan tunai kepada Penggugat sebesar Rp17.000.000.000,- (*Tujuh belas Milyar Rupiah*) yang perinciannya sebagai berikut:
- 24.1 Kerugian materiel, Bahwa selain itu Tergugat I dan Tergugat II, harus membayar ganti rugi kepada Para Penggugat secara langsung dan tunai karena telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat atas dua Objek Tanah yang menjadi objek lelang yang ditaksir harga 1 unit rumah senilai Rp. 3.500.000.000,- x 2 unit = Rp. 7.000.000.000,-
- 24.2 Kerugian imateriil yang diderita Para Penggugat, akibat Pelaksanaan Lelang secara moril telah menimbulkan kekecewaan yang sangat besar bagi Para Penggugat, kerugian Para Penggugat berupa waktu, tenaga, pikiran dan nama baik Para Penggugat dimata para tetangga, maupun relasi-relasi lainnya, sangat sulitnya untuk memulihkan kehormatan dan nama baik serta kepercayaan rekan bisnis terhadap Penggugat olehkarenanya mengingat kedudukan, jabatan serta harkat dan martabat Penggugat Kesemuanya itu sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi demi untuk kepastian hukumnya ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*Sepuluh Milyar Rupiah*).
25. Bahwa menurut hemat Penggugat sudah sepatutnya pula menurut hukum. Pengadilan Negeri Cibinong memutuskan bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
26. Bahwa demikian juga Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sudah sepatutnya pula menurut hukum. Pengadilan Negeri Cibinong



memutuskan bagi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mengembalikan sedia kala, menyerahkan dan mengembalikan;

27. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, jelas dalil-dalil dalam gugatan ini sudah didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang kuat, karenanya sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan berdasarkan keadilan;

28. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II, dalam melaksanakan putusan pengadilan, maka dengan ini Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk dapat melakukan sita terhadap:

28.1 Sita revindicatoir terhadap barang bergerak milik penggugat yang dikuasai oleh Turut Tergugat I, berupa:

- Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6021/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 111/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No: 582490004011, atasnama debitur MERIDAS EKAYORA, Lc.Msi/Pelawan I, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;
- Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6022/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 112/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No: 582490004022, atasnama Debitur Hj. PUTI DRAGASARI RANGKUTI, MBA/Pelawan II, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;

28.2 Sita jamin terhadap barang milik Tergugat II, berupa: Tanah dan bangunan tempat tinggal Tergugat II, yang terletak di Kp. Sentul RT/RW: 05/01, Desa Sentul, Kecamatan: Babakan Madang, Kabupaten: Bogor;

29. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi ataupun Peninjauan Kembali;

30. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk menetapkan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta*



Rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

Maka berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan untuk memutuskan:

B. DALAM PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh surat bukti Para Penggugat.
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah terhadap objek lelang yaitu:
 - Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6021/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 111/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No: 582490004011, atasnama debitur MERIDAS EKAYORA, Lc.Msi/Pelawan I, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;
 - Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6022/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 112/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No: 582490004022, atasnama Debitur Hj. PUTI DRAGASARI RANGKUTI, MBA/Pelawan II, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dengan melaksanakan Lelang pada tanggal 19 Maret 2021 sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan seluruh Perbuatan Tergugat II yang telah mengajukan permohonan Lelang kepada Tergugat I terhadap:
 - Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6021/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 111/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No: 582490004011, atasnama debitur MERIDAS EKAYORA, Lc.Msi/Pelawan I, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;
 - Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6022/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 112/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No: 582490004022, atasnama Debitur Hj PUTI DRAGASARI RANGKUTI, MBA/Pelawan II, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;

Sebagai Perbuatan Yang Melawan Hukum.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Pelaksanaan lelang yang tertuang dalam Risalah Lelang No: 341/32/2021 Batal demi hukum;
7. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan/membuat/mengurus setiap proses sampai dengan terbitnya Sertifikat HGB atas nama Para Tergugat sesuai dengan Prosedur dan kewajiban dari Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pemulihan pada keadaan semula;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk melakukan Pembayaran materil dan Immaterial, sebesar :

Materil:

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memenuhi pembayaran kepada Para Penggugat sebesar yang kini ditaksir senilai 3.500.000.000,- per unitnya di kali dua unit menjadi sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah)

Immaterial:

Sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah).

10. Menyatakan secara hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan pembayaran ganti rugi maka dilakukan penetapan pelelangan oleh Pengadilan Negeri Cibinong.
1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini berupa:
 - 11.1 Sita revindictoir terhadap barang bergerak milik penggugat yang dikuasai oleh Turut Tergugat I, berupa:
 - Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6021/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 111/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No: 582490004011, atasnama debitur MERIDAS EKAYORA, Lc.Msi/Pelawan I, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;
 - Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6022/Ciangsana, Surat Ukur Nomor.112/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No: 582490004022, atasnama Debitur Hj. PUTI DRAGASARI RANGKUTI, MBA/Pelawan II, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;
 - 12.1 Sita jamin terhadap barang milik Tergugat II,, berupa: Tanah dan bangunan tempat tinggal Tergugat II, yang terletak di Kp. Sentul RT/

Halaman 16 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG

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)



RW: 05/01, Desa Sentul, Kecamatan: Babakan Madang, Kabupaten:
Bogor;

11. Memerintahkan supaya Turut Tergugat I dan Turut II tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini;
12. Melaksanakan Putusan ini dengan serta merta (*Uit voorbar bij vooraad*) walaupun Tergugat I dan Tergugat II menempuh upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali atau Verzet
13. Menetapkan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.
14. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mengembalikan kepemilikan dan sertifikat Hak Guna Bangunan kembali atasnama Para Tergugat.-
15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, khususnya yang ditujukan kepada Tergugat I adalah keberatan atas lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana dimuat dalam Risalah Lelang No. 341/32/2021 tanggal 19 Maret 2021, dengan alasan antara lain:
 - a. Para Penggugat tidak pernah mengetahui dan/atau menerima pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa;
 - b. Harga limit lelang jauh di bawah standarisasi di wilayah objek sengketa

Kronologis Lelang

3. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang atas objek sengketa dapat Tergugat I sampaikan kronologinya sebagai berikut:
 - a. Pengadilan Negeri Cibinong mengajukan permohonan lelang eksekusi pengadilan kepada Tergugat I melalui Surat Permohonan Penetapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hari dan Tanggal pelaksanaan Lelang – Lanjutan No. W11.U20/6436/HT.04.10/XII/2020 tanggal 20 Desember 2020 terhadap:

- 1) Tanah berikut bangunan yang berada di lokasi Kota Wisata Pesona Amsterdam Blok I/11 No. 31 RT 002 RW 015, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor; dan
- 2) Tanah berikut bangunan yang berada di lokasi Kota Wisata Pesona Amsterdam Blok I/11 No. 31 RT 002 RW 015, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.
(selanjutnya akan disebut “objek sengketa”);
- b. Oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sebagaimana Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut dengan PMK No. 213/2020), Tergugat I menerima permohonan lelang dari Pengadilan Negeri Cibinong dan menindaklanjutinya dengan menetapkan hari dan tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pengadilan atas objek sengketa pada hari Jumat tanggal 19 Maret 2021 melalui Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-395/WKN.08/KNL.03/2021 tanggal 4 Februari 2021;
- c. Dengan telah ditetapkannya hari dan tanggal pelaksanaan lelang, Pengadilan Negeri Cibinong kemudian mengumumkan rencana pelaksanaan lelang melalui:
 - 1) Selebaran/tempelan tanggal 18 Februari 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama; dan
 - 2) surat kabar harian “Rakyat Merdeka” yang terbit pada tanggal 5 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
- d. Setelah semua persyaratan dan proses persiapan lelang lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kemudian pelelangan atas objek sengketa dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 19 Maret 2021 yang dimenangkan oleh Henricus Samodra (Turut Tergugat I) sesuai dengan Risalah Lelang No. 341/32/2021 tanggal 19 Maret 2021.

Lelang melalui Tergugat I adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli

4. Bahwa Tergugat I adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang,

Halaman 18 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG

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)



yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

5. Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:
 - a. putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
 - b. putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
6. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat I adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

Tentang Dalil Para Penggugat Mengaku Tidak Pernah Diberitahu Mengenai Eksekusi Objek Sengketa

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada surat gugatannya halaman 5 angka 8 dan 10 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat tidak pernah dilibatkan/diberitahu secara langsung oleh pihak Pengadilan Negeri Cibinong mengenai eksekusi objek sengketa dan tidak pernah mengetahui dan/atau menerima pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa.
9. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak benar karena Para Penggugat telah diberitahukan rencana pelelangan objek sengketa oleh Pengadilan Negeri Cibinong selaku Penjual Lelang kepada Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selaku pihak Tereksekusi melalui surat No. W11.U20/985/HT.04.10/2021 tanggal 26 Februari 2021.

10. Bahwa selain itu, Pengadilan Negeri Cibinong juga telah mengumumkan rencana pelelangan terhadap objek sengketa kepada khalayak ramai sebanyak 2 (dua) kali yakni melalui:
 - a. Selebaran/tempelan tanggal 18 Februari 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama; dan
 - b. surat kabar harian "Rakyat Merdeka" yang terbit pada tanggal 5 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
11. bahwa dengan demikian tidak ada lagi alasan bagi Para Penggugat untuk menyatakan tidak pernah mengetahui rencana pelelangan terhadap objek sengketa, karena faktanya Pengadilan Negeri Cibinong selaku Penjual telah memberitahu baik secara langsung kepada Para Penggugat maupun melalui media massa tentang rencana pelelangan tersebut.
12. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara *a quo* menolak dalil Para Penggugat yang menyatakan dirinya tidak pernah mengetahui rencana pelelangan terhadap objek sengketa.

Tentang Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Terdapat Kesalahan Dalam Dokumen Persyaratan Lelang

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya halaman 5 dan 6 angka 11 yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi Pengadilan atas objek sengketa cacat hukum karena terdapat kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang.
14. Bahwa dalam dalilnya halaman 5 angka 11.1, menurut Para Penggugat tidaklah mungkin Penetapan No. 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN.Cbi telah terbit dengan menyebutkan objek sita yang akan dilelang karena pada faktanya pada tanggal 28 November 2019, Ketua Pengadilan Negeri Cibinong baru mengeluarkan penetapan No. 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks / 2017/PN.Cbi yang tidak menyebut objek sita yang akan dilelang.
15. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah dalil yang keliru, karena penetapan tanggal 28 November 2019 yang dimaksud oleh Para Penggugat adalah Penetapan *Aanmaning*, sebagaimana dapat dibaca pada amar penetapan yang berbunyi “

Halaman 20 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG

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)



“... Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Cibinong atau jika berhalangan dapat diganti oleh wakilnya yang sah, untuk melakukan pemanggilan dengan sepatutnya menurut hukum ...”

16. Bahwa terhadap dalam Penetapan *Aanmaning* tersebut Panitera Pengadilan Negeri Cibinong diperintahkan untuk memanggil Para Penggugat untuk hadir di Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Selasa tanggal 10 Desember 2019 guna diberikan penjelasan yang kemudian untuk melaksanakan sendiri isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Namun ternyata Para Penggugat tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya untuk menghadiri *Aanmaning* tersebut sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Teguran/*Aanmaning* No. 36/Pen.Pdt/Eks/2017/PN.Cbi jo. No. 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi tanggal 10 Desember 2019.
17. Bahwa dikarenakan Para Penggugat tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya untuk menghadiri *Aanmaning* tanggal 10 Desember 2019, maka Ketua Pengadilan Negeri Cibinong mempertimbangkan permohonan eksekusi dari Pemohon Eksekusi (Tergugat II dalam perkara *a quo*) adalah permohonan yang beralasan dan berdasar hukum, sehingga Ketua Pengadilan Negeri Cibinong menjatuhkan Penetapan No. 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN.Cbi jo. No. 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi tanggal 16 Januari 2020 dengan amar yang pada pokoknya:

“... Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA, jika berhalangan supaya menunjuk wakilnya yang sah untuk melaksanakan Eksekusi Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Bogor, terhadap barang milik Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II, yang berupa:

- Tanah berikut bangunan yang berada di lokasi Kota Wisata Pesona Amsterdam Blok I No. 11/31 RT 002 RW 015, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;*
- Tanah berikut bangunan yang berada di lokasi Kota Wisata Pesona Amsterdam Blok I No. 11/32 RT 002 RW 015, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;*

Yang telah dilakukan Sita Eksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA Nomor: 36/Pen.Pdt/Sita.Eks/2017/PN.Cbi jo. No. 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi tanggal 29 Januari 2018 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 36/Pen.Pdt/Sita.Eks/2017/PN.Cbi jo. No. 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi tanggal 12 Februari 2018. ...”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa dengan demikian sangat jelas bahwa Ketua Pengadilan Negeri Cibinong dalam Penetapannya telah menyebutkan objek sita yang merupakan objek sengketa milik Para Penggugat yang akan dilelang melalui Tergugat I.
19. Bahwa sedangkan pada surat gugatannya halaman 6 angka 11.2, Para Penggugat mendalilkan bahwa dalam Putusan Perkara No. 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi tertanggal 27 September 2017, bukan tertanggal 16 Januari 2020 sebagaimana tertuang dalam kutipan Risalah Lelang No. 341/32/2021 tidak menyebutkan objek sita yang akan dilelang.
20. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut muncul karena terjadi kesalahan dalam membaca kutipan Risalah Lelang No. 341/32/2021 tanggal 19 Maret 2021.
21. Bahwa sangat jelas dalam Halaman 1 Risalah Lelang No. 341/32/2021 tanggal 19 Maret 2021, yang tertulis dengan tertanggal 16 Januari 2020 adalah Penetapan No. 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN.Cbi jo. No. 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi, bukan Putusan Perkara No. 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi.
22. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I uraikan dalam dalil angka 12 di atas, sangat jelas dalam Penetapan No. 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN.Cbi jo. No. 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi disebutkan objek sita mana yang akan dilelang pada pelelangan tanggal 19 Maret 2021.
23. Bahwa dengan demikian dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi Pengadilan atas objek sengketa cacat hukum karena terdapat kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang adalah dalil yang keliru, sehingga sudah selayaknya dalil dimaksud ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara *a quo*.

Tentang Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Harga Limit Lelang Di Bawah Harga Standar

24. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya halaman 7 dan 8 angka 12 s.d. 15 yang pada pokoknya harga limit lelang jauh di bawah standarisasi di wilayah objek sengketa dan Para Penggugat meyakini Tergugat I dalam melaksanakan lelang tanpa melakukan penilaian sebagaimana dipersyaratkan dalam PMK No. 213/2020.
25. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang keliru karena Pengadilan Negeri Cibinong selaku penjual telah menetapkan nilai limit lelang terhadap objek

Halaman 22 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG



sengketa berdasarkan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik “Budi, Edy, Saptono & Rekan” sebagaimana Laporan Penilaian Properti No. 00489/2.0033-02/PI/0225/1/III/2020 tanggal 27 Maret 2020.

26. Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti tersebut, Penilai telah menghitung nilai likuidasi objek sengketa sebesar Rp. 2.014.000.000,- (dua milyar empat belas juta rupiah), sehingga Pengadilan Negeri Cibinong menetapkan nilai limit sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah).
27. Bahwa pelelangan tersebut kemudian dimenangkan oleh Henricus Samodra (Turut Tergugat I) dengan harga lelang sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Dengan demikian objek sengketa telah laku dijual di atas nilai limit lelang.
28. Bahwa terkait dengan harga limit, dapat kami sampaikan bahwa harga limit tidak bisa dipersamakan dengan harga pasar, karena harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga wajar setelah dikurangi resiko-resiko yang timbul dalam proses pelelangan.
29. Bahwa tujuan dari pelelangan adalah untuk mencari harga tertinggi. Oleh karena itu, sebelum pelelangan, Penjual mengumumkan rencana pelaksanaannya kepada khalayak ramai untuk menarik banyak calon pembeli yang kemudian akan memunculkan harga jual lelang yang kompetitif. Pembeli lelang adalah seseorang yang mengajukan penawaran tertinggi atas suatu objek lelang. Penawaran tertinggi itulah yang kemudian menjadi harga pasar bagi objek lelang karena terbentuk dari penawaran-penawaran yang diajukan oleh para calon pembeli lelang. Dengan demikian, Tergugat II telah melaksanakan fungsi teknisnya selaku pejabat lelang maksimal yakni untuk mencari harga penawaran tertinggi atas objek lelang.
30. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan oleh Tergugat I di atas, sangat jelas bahwa Pengadilan Negeri Cibinong selaku Penjual telah meminta penilai publik untuk menilai objek sengketa yang menjadi objek lelang guna menentukan nilai limit sebagaimana ketentuan dalam PMK No. 213/2020, sehingga sudah selayaknya dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Tentang Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Tidak Pernah Diberikan Pengumuman Lelang Selaku Pemilik Barang

31. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya halaman 8, 9 dan 10 angka 16, 17, dan 19 yang pada



pokoknya menyatakan Tergugat I tidak pernah memberikan pengumuman/pemberitahuan lelang kepada Para Penggugat selaku pemilik barang.

32. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak benar, karena sebagaimana telah Tergugat I uraikan pada angka 4 dan 5 di atas, jelas bahwa Para Penggugat telah diberitahukan rencana pelelangan objek sengketa telah diberitahukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong selaku Penjual Lelang kepada Para Penggugat selaku pihak Tereksekusi melalui surat No. W11.U20/985/HT.04.10/2021 tanggal 26 Februari 2021.
33. Bahwa selain itu, Pengadilan Negeri Cibinong juga telah mengumumkan rencana pelelangan terhadap objek sengketa kepada khalayak ramai sebanyak 2 (dua) kali yakni melalui:
 - a. Selebaran/tempelan tanggal 18 Februari 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama; dan
 - b. surat kabar harian "Rakyat Merdeka" yang terbit pada tanggal 5 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
34. Bahwa dengan demikian dalil Para Penggugat tersebut sudah selayaknya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, karena faktanya Pengadilan Negeri Cibinong selaku Penjual telah memberitahu baik secara langsung kepada Para Penggugat maupun melalui media massa tentang rencana pelelangan tersebut.

Tentang Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Penetapan Nilai Limit Lelang Tidak Pernah Bermufakat Dengan Para Penggugat Selaku Pemilik Barang

35. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya halaman 10 angka 18 yang pada pokoknya menyatakan dalam menetapkan nilai limit lelang tidak pernah bermufakat dengan Para Penggugat selaku pemilik barang.
36. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan dalam pelelangan mewajibkan Penjual lelang harus bermufakat terlebih dahulu dengan pemilik barang dalam menetapkan nilai limit lelang adalah dalil yang mengada-ada, karena tidak ada aturan/ketentuan yang mengatur demikian. Oleh karena itu, sudah selayaknya dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara *a quo*.
37. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya halaman 10 angka 20 yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang didasari permohonan eksekusi oleh Tergugat II



merupakan perbuatan melawan hukum karena telah terjadi kesalahan dalam menentukan kepemilikan objek sengketa.

38. Bahwa hal tersebut seharusnya tidak perlu diperdebatkan kembali karena terkait kepemilikan objek sengketa telah diputus dalam perkara antara ABDUL SYUKUR (Penggugat/Tergugat II dalam perkara *a quo*) melawan H MERIDAS EKAYORA LC (Tergugat I/Penggugat I dalam perkara *a quo*) dan HJ. DRAGA RANGKUTI MBA (Tergugat II/Penggugat II dalam perkara *a quo*) dengan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi tanggal 27 September 2017 jo. Putusan Verzet Pengadilan Negeri Cibinong No. 151/Pdt.Plw/2017/PN.Cbi tanggal 7 Juni 2018 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 440/PDT/2018/PT BDG tanggal 15 November 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2145 K/Pdt/2019 tanggal 26 Agustus 2019 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 584 PK/PDT/2020 tanggal 24 Agustus 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap.
39. Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 151/Pdt.Plw/2017/PN.Cbi tanggal 7 Juni 2018 yang dikuatkan hingga tingkat Peninjauan Kembali tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar Yayasan Fajar Hidayah, yang dikeluarkan oleh Menteri Hukum dan HAM tanggal 12 Juni 2012, Para Penggugat merupakan pengurus dari yayasan Fajar hidayah yang melakukan kegiatan untuk dan atas nama yayasan, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 13 A UU No. 28 tahun 2004 tentang Perubahan UU No. 16 Tahun 2001 tentang Yayasan menyebutkan Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pengurus atas nama Yayasan sebelum Yayasan memperoleh status badan hukum menjadi tanggung jawab Pengurus secara tanggung renteng.
40. Bahwa dengan demikian mengenai kepemilikan objek sengketa tidak lagi terbantahkan, sehingga sudah selayaknya dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh ajelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Tentang Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Perbuatan Tergugat I Melanggar Hukum Yang Berakibat Turut Tergugat I Sebagai Pembeli Lelang Tidak Dapat Menikmati Objek Lelang Yang Dimenangkannya

41. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya halaman 10 angka 21 yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat I yang melanggar hukum berakibat kepada Turut



Tergugat I sebagai pembeli lelang tidak dapat menikmati objek lelang yang dimenangkannya.

42. Bahwa satu-satunya alasan mengapa Turut Tergugat I tidak dapat menikmati objek lelang yang dimenangkannya sesuai Risalah Lelang No. 341/32/2021 tanggal 19 Maret 2021 adalah karena Para Penggugat tidak mau secara sukarela mengosongkan objek sengketa meskipun telah dieksekusi oleh Pengadilan.
43. Bahwa dengan demikian sudah selayaknya dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Tentang Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Para Turut Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Telah Mengubah Kepemilikan Objek Sengketa

44. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya halaman 11 angka 22 yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengubah nama kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Henricus Samodra, sehingga objek sengketa tidak lagi sama dengan objek yang tertulis dalam Risalah Lelang No. 341/32/2021.
45. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada karena jelas Turut Tergugat I mengajukan permohonan balik nama tanah dan bangunan kepada Turut Tergugat II setelah Turut Tergugat I dinyatakan sebagai pemenang lelang yang sah atas objek sengketa sebagaimana Risalah Lelang No. 341/32/2021 tanggal 19 Maret 2021.
46. Bahwa dengan demikian tindakan Turut Tergugat I yang membalik nama objek sengketa menjadi atas namanya merupakan tindakan yang sah menurut hukum karena yang bersangkutan merupakan pemenang lelang yang sah.
47. Bahwa berdasarkan dalil tersebut di atas, sudah selayaknya dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Tentang Tuntutan Ganti Rugi Para Penggugat Tidak Berdasar Hukum

48. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif sebagai berikut :
- Harus ada perbuatan ;



- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum ;
 - Harus ada unsur kesalahan ;
 - Harus ada kerugian yang diderita ;
 - Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.
49. Bahwa ternyata tindakan Tergugat I terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi pengadilan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, sehingga tidak dapat dituntut ganti rugi.
50. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum sehingga perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Oleh karena itu, sudah selayaknya Majelis Hakim menolak permintaan Para Penggugat dalam petitum gugatannya angka 6 (enam) agar Majelis Hakim menyatakan pelaksanaan lelang yang tertuang dalam Risalah Lelang No. 341/32/2021 tanggal 19 Maret 2021 batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa :
- "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."*
51. **Bahwa semua dalil Para Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak benar dan telah terbantahkan, sehingga Majelis Hakim perkara a quo juga selayaknya menolak permohonan Para Penggugat dalam petitum gugatannya angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya menuntut Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) dan ganti rugi immateriil Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat.**

Permintaan Sita Revindicatoir Para Penggugat Tidak Berdasar Hukum

52. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas permohonan Para Penggugat dalam petitum gugatannya angka 11 yang pada pokoknya menyatakan sah dan berharga sita jaminan (sita *revindicatoir*) terhadap barang bergerak milik Para Penggugat yang dikuasai oleh Turut Tergugat I berupa:
- a. Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 6021/Ciangsana , Surat Ukur No. 111/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240 m², tertuang dalam Pinjaman No. 582490004011, atas nama



debitur H. Meridas Ekayora, Lc., Msi. dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016; dan

- b. Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 6022/Ciangsana , Surat Ukur No. 112/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240 m², tertuang dalam Pinjaman No. 582490004022, atas nama debitur Hj. Puti Dragasari Rangkuti, MBA Dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016.

53. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 226 ayat (1) HIR diatur bahwa:

“Orang yang empunya barang yang tidak tetap, dapat meminta dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri, yang di dalam daerah hukumnya tempat tinggal orang yang memegang barang itu, supaya barang itu disita”

54. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 226 ayat (1) HIR tersebut yang juga sebenarnya telah diketahui oleh Para Penggugat, sita revindicatoir hanya dapat diletakkan pada barang bergerak atau barang tidak tetap. Dengan demikian permohonan sita revindicatoir yang dimohonkan Para Penggugat terhadap objek berupa tanah dan bangunan merupakan permohonan yang mengada-ada, sehingga sudah selayaknya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Permohonan Para Penggugat Tentang Pelaksanaan Putusan Serta Merta Tidak Berdasar Hukum

55. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas permohonan Para Penggugat dalam petitum gugatannya angka 13 (tiga belas) yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim agar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun Para Tergugat menempuh upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali atau verzet.
56. Bahwa permintaan tersebut harus ditolak, karena untuk dapat dijatuhkannya putusan *Uitvoerbaar Bij Vooraad*, harus memenuhi syarat ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR, yakni:
- a. terdapat suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti;
 - b. terdapat keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - c. apabila tuntutan sementara dikabulkan dalam hal perselisihan tentang kepemilikan.



57. Bahwa ternyata dari permohonan-permohonan Para Penggugat dalam petitum gugatannya tidak ada satupun permohonan yang dapat diputus secara *Uitvoerbaar Bij Vooraad*. Dengan demikian jelas bahwa putusan serta merta tidak boleh dijalankan.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT, tidak pernah sama sekali menemui TERGUGAT II selama menagih sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2012 dan bahkan TERGUGAT II dihadapkan oleh orang-orang tidak dikenal, berbadan tegap;
2. Bahwa PARA PENGGUGAT, sewaktu sholat ashar mengetahui TERGUGAT II menagih malah PENGGUGAT I kabur meninggalkan sholat, apakah benar seperti itu ?;
3. Bahwa PARA PENGGUGAT, memberikan keterangan palsu dan berakibat TERGUGAT II masuk ke dalam Rutan Paledang – Bogor selama 2 (dua) bulan lamanya, dikarenakan cek yang diberikan oleh PARA PENGGUGAT untuk membayar kepada TERGUGAT II itu ternyata kosong (tidak ada dananya) setelah Pihak Supplier mencairkan cek tersebut ke BANK dan yang sama TERGUGAT II memberikan kepada Supplier untuk pembayaran material bangunan di tahun 2004;
4. Bahwa TERGUGAT II bersama Istri dalam keadaan hamil usia 8 bulan menagih kepada PARA PENGGUGAT dan sesampainya di kediaman PARA PENGGUGAT, malah PARA PENGGUGAT pergi dan kabur meninggalkan TERGUGAT II bersama Istri dan akhirnya TERGUGAT II bersama Istri pulang naik sepeda motor dan sesampainya di rumah istri TERGUGAT II mengalami keguguran dan berakibat bayi laki-laki yang dikandung meninggal dunia;
5. Bahwa PARA PENGGUGAT, tidak menghadiri atas undangan wali murid untuk membahas penyelesaian hutang piutang dengan TERGUGAT II pada tahun 2010;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa PARA PENGGUGAT, tidak pernah menghadiri atas 2 (dua) kali undangan Kapolres Bogor melalui Bapak Rikanto Radik selaku tim auditor dimana ada 2 (dua) hasil audit yang berbeda, pada tahun 2011;
7. Bahwa PARA PENGGUGAT, tidak pernah menghadiri atas 4 (empat) kali relas panggilan untuk hadir dalam persidangan Perkara Nomor : 151/Pdt.G/2017/ PN.Cibinong sebagai penggugatnya adalah TERGUGAT II;
8. Bahwa PARA PENGGUGAT, tidak pernah menghadiri atas 2 (dua) kali relas teguran Aanmaning dari Pengadilan Negeri Cibinong untuk membayar secara sukarela kepada TERGUGAT II atas dikabulkannya Gugatan Perkara Nomor : 151/Pdt.G/2017/ PN.Cibinong sebagai penggugatnya adalah TERGUGAT II tahun 2017;
9. Bahwa PARA PENGGUGAT, tidak pernah menghadiri atas 4 (empat) kali undangan dari Ketua Pengadilan Negeri Cibinong (Bapak Irfanudin, SH., M.H) untuk melakukan mediasi supaya ada jalan keluar yang terbaik antara dua belah pihak dalam Perkara Nomor : 151/Pdt.G/2017/ PN.Cibinong.
10. Bahwa perlu TERGUGAT II sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, dimana PARA PENGGUGAT sering kali mengajukan gugatan yang semuanya putusannya ditolak dan tidak diterima dan bahkan sering mengganti-ganti Kuasa Hukumnya antara lain sebagai berikut :
 - 1) Bapak Hidayat, SH
 - 2) Bapak Sutan Alfirus, SH
 - 3) Bapak Hamzah Fansyuri, SH
 - 4) Bapak Sujana Saputra, SH
 - 5) Bapak M. Cholil Saleh, SH
 - 6) Bapak Andriyanto Prabowo, SH
 - 7) Bapak Drs. M. H. M Simatupang, SH
 - 8) Bapak. Immanuel Walukow, SH
 - 9) Bapak Movalianto Putra, SH
 - 10) Bapak Rokhim, SH
 - 11) Bapak Syafri Noer, SH
 - 12) Bapak Sandy Hardianto, SH
 - 13) Bapak Aris Maulana, SH
 - 14) Bapak M. Reza Alamsyah, SH
 - 15) Bapak Rando Vittorio Hasibuan, SH
 - 16) Bapak Hasmin A. ST. Muda, SH
 - 17) Bapak Master Frengky Pasaribu, SH

Halaman 30 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 18) Bapak Dudi Hartaka Adi Rasad, SH
- 19) Bapak Toga Tua Kurniawan Siregar, SH
- 20) Dari Lembaga Bantuan Hukum – Asosiasi Yayasan Pendidikan Islam (LBH-AYPI) yaitu Bapak Yudi Relawanto, SH, MBA, DKK
- 21) Dari Kantor Hukum Achmad Kholidin, SH.,MH dan Rekan.
- 22) Dan yang sekarang dari Law Office Denny Lubis & Partners

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Kami (TERGUGAT II) menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan dari PARA PENGGUGAT;
2. Bahwa kantor Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor, yang melaksanakan lelang pada tanggal 19 Maret 2021, sudah tepat dan benar sesuai prosedur yang berlaku dan atas permohonan dari Pengadilan Negeri Cibinong;
3. Bahwa kantor Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor sebelum melaksanakan lelang pada tanggal 19 Maret 2021, meminta seluruh dokumen/persyaratan kepada Pihak Pengadilan Negeri Cibinong;
4. Bahwa Pengadilan Negeri Cibinong mengirim dokumen yang diminta oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara untuk dasar melaksanakan Lelang pada tanggal 19 Maret 2021 antara lain sebagai berikut :
 - A. Bukti salinan Putusan Perkara Nomor : 151/Pdt.G/2017/PN.Cibinong
 - B. Bukti relas teguran Aanmaning sebanyak 2 (dua) kali
 - C. Bukti berita acara eksekusi 2 (dua) unit rumah milik PARA PENGGUGAT
 - D. Bukti hasil APPRESAL /penilai objek 2 (dua) unit rumah milik PARA PENGGUGAT
 - E. Bukti Riwayat Tanah dari Kantor Desa Ciangsana
 - F. Bukti permohonan pemblokiran dari kantor BPN atas 2 (dua) buku sertifikat pemilik PARA PENGGUGAT
5. Bahwa TERGUGAT II sudah tepat dan benar menggugat PARA PENGGUGAT / DAHULU PARA TERGUGAT dalam kapasitasnya sebagai pribadi atau perorangan dalam perkara Nomor : 151/Pdt.G/2017/Pn.Cibinong dimana didalam amar putusannya sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II (Suami Istri) telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir

Halaman 31 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG

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

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dengan verstek
- Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II (Suami Istri) Wanprestasi (Ingkar Janji) dan masih memiliki hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 2.304.240.000,- (Dua Miliar Tiga Ratus Empat Juta Dua Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah)
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II (Suami Istri) untuk membayar sisa hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 2.304.240.000,- (Dua Miliar Tiga Ratus Empat Juta Dua Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah)
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II (Suami Istri) untuk membayar biaya perkara ini yaitu sebesar Rp. 1.321.000,- (Satu Juta Tiga Ratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah)
- Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan amar putusan tersebut memang benar tidak ada memerintahkan untuk sita jaminan terhadap objek eksekusi 2 (dua) unit rumah milik PARA PENGGUGAT di Perumahan Kota Wisata Cibubur Cluster Amsterdam I/11 Nomor : 31 dan Nomor : 32 Desa Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, namun PARA PENGGUGAT tidak mau melaksanakan putusan perkara Nomor : 151/Pdt.G/2017/Pn.Cibinong walaupun sudah dilayangkan 2 (dua) kali yakni pada tanggal 18 Desember 2017 dan pada tanggal 27 Desember 2017 surat teguran Aanmaning untuk membayar dengan sukarela kepada TERGUGAT II dahulu PENGGUGAT.

6. Bahwa TERGUGAT II sudah tepat dan benar memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk mengeksekusi lelang 2 (dua) unit rumah milik pribadi PARA PENGGUGAT dan sesuai dengan gugatan TERGUGAT II dahulu PENGGUGAT kepada PARA PENGGUGAT dahulu PARA TERGUGAT atas nama pribadi.
7. Bahwa PARA PENGGUGAT merasa keberatan dimana 2 (dua) unit rumah milik pribadi PARA PENGGUGAT dilelang sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dimana pembelian sewaktu dahulu adalah sebesar Rp. 1.190.000.000,- (satu milyar seratus sembilan puluh juta rupiah), menurut TERGUGAT II bahkan PARA PENGGUGAT mendapatkan untung sebesar Rp. 1.060.000.000,- (satu milyar enam puluh juta rupiah)
8. Bahwa TERGUGAT II justru yang mengalami kerugian yang sangat besar dimana tagihan dari tahun 2007 sebesar Rp. 2.304.240.000,- (Dua Miliar

Halaman 32 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tiga Ratus Empat Juta Dua Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah) dan dibayar pada tahun 2021 sebesar Rp. 2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah)

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas bahwa PARA PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang tidak benar.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang termuat dalam pokok perkara ini adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Eksepsi yang telah diuraikan diatas;
2. Bahwa Kami (TERGUGAT II) menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Permohonan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT ,

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi dari TERGUGAT II untuk seluruhnya
Menyatakan bahwa sita eksekusi lelang dan pengosongan terhadap aset milik PARA PENGGUGAT yaitu tanah berikut bangunan yang berlokasi di Perumahan Kota Wisata Cibubur Cluster Amsterdam I/11 Nomor : 31 dan Nomor : 32 Desa Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor (SUDAH TEPAT DAN BENAR)
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah orang yang sangat culas, licik dan serakah (Dzalim, Dzalim, Dzalim) dikarenakan mendapatkan uang miliyaran dari wali murid hanya untuk kepentingan pribadi dan tidak mau membayar atas hutangnya kepada TERGUGAT II sebesar Rp. 2.304.000.000,- (dua milyar tiga ratus empat juta rupiah) sesuai putusan pengadilan negeri dalam perkara nomor 151/PDT.G/2017/ PN.Cibinong tertanggal 27 September 2017.
3. Menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT adalah tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*)
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Demikianlah Surat JAWABAN dari Kami (TERGUGAT II) sampaikan agar kiranya bisa dapat membantu Yang Mulia Majelis Hakim dalam memutus perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya dan dapat dipertanggung jawabkan bagi semua pihak menurut hukum yang berwawasan pada kebenaran

Halaman 33 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan keadilan, sebelum dan sesudahnya kami (TERGUGAT II) mengucapkan banyak terima kasih;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;
2. Berdasarkan dalil dalil gugatan Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan Gugatan Melawan Hukum dengan substansi permasalahan pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik atas bidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6021 Desa Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, Surat Ukur Nomor 111/Ciangsana/2007 tanggal 28-02-2007 dengan luas 240m2 atas nama debitur Meridas Ekayora Lc. Msi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6021 Desa Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, Surat Ukur Nomor 112/Ciangsana/2007 tanggal 28-02-2007 dengan luas 240m2 atas nama debitur Hj. Puti Drgasari Rangkuti, MBA;

Bahwa setelah dicermati dalil-dalil posita gugatan Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan perselisihan antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat karena disamping gugatan Penggugat tidak ada yang mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sehingga melanggar hukum gugatan aquo notabene merupakan permasalahan penguasaan fisik yang nyata-nyata tidak ada keterkaitannya dengan Turut Tergugat II sebagai Lembaga pelayanan public bidang pertanahan sebagai pencatatan administrasinya;

3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan Penggugat dalam pokok perkara khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II mengingat disamping gugatan Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II sebagai Lembaga Pelayan public dibidang pertanahan di Wilayah Kabupaten Bogor sehingga melanggar hukum yang akibatnya merugikan Penggugat maka tidak beralasan bila Turut Tergugat harus dihukum ikut mentaati isi putusan dalam perkara aquo;
4. Bahwa agar agar menjadi lebih jelas duduk permasalahan maka perlu disampaikan kronologis penerbitan Sertipikat atas nama Penggugat adalah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Status semula bidang tanah obyek tanah perkara aquo adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6021/Ciangsana/2007 atas nama PT. Kanaka Grahaasri seluas 240 M2 sebagaimana gambar situasi nomor 111/Ciangsana/2007 tanggal 28-02-2007 dengan luas 240 M2 terbit tanggal 03-05-2007 :
 - Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 341/32/2021 tanggal 19-03-2021 yang dibuat oleh IkahMudrikah Nasution, S.H selaku Pejabat Lelang pada Kantor Peyanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor beralih kepada Henricus Samodra;
 - Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun1998 tanggal 26 Juni 1998, Hak Guna Bangunan Nomor 6021 Desa Ciangsana hapus dan diubah menjadi Hak Milik Nomor 10283 Desa Ciangsana;
2. Status semula bidang tanah obyek tanah perkara aquo adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6022/Ciangsana/2007 atas nama PT. Kanaka Grahaasri seluas 240 M2 terbit sebagaimana gambar situasi nomor 112/Ciangsana/2007 tanggal 28-02-2007 dengan luas 240 M2 :
 - Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 341/32/2021 tanggal 19-03-2021 yang dibuat oleh Ikah Mudrikah Nasution, S.H selaku Pejabat Lelang pada Kantor Peyanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor beralih kepada Henricus Samodra;
 - Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun1998 tanggal 26 Juni 1998, Hak Guna Bangunan Nomor 6022 Desa Ciangsana hapus dan diubah menjadi Hak Milik Nomor 10282 Desa Ciangsana;

Atas dasar uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verkaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Majelis berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex Aequo Et Bono*);

Halaman 35 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG

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

Telah membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong yang telah menjatuhkan putusan pada tanggal 8 September 2022 Nomor 444/Pdt.G/2021/PN Cbi yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp3.421.000,00 (tiga juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

Telah membaca Akta Permohonan Banding Nomor 444/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 15 September 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan Banding pada tanggal 15 September 2022 dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 3 Oktober 2022, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Oktober 2022, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 7 Oktober 2022 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 7 Oktober 2022, permohonan banding tersebut disertai/diikuti dengan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 3 Oktober 2022 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 11 Oktober 2022, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Oktober 2022, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 7 Oktober 2022 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 7 Oktober 2022;

Telah membaca Relas Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas (Inzage) Nomor 444/Pdt.G/2021/PN Cbi yang menyatakan bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat supaya datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong untuk melakukan pemeriksaan berkas perkara terhadap perkara Nomor 444/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 3 Oktober 2022, Relas Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas (Inzage) Nomor 444/Pdt.G/2021/PN Cbi melalui Pengadilan Negeri Bogor yang menyatakan bahwa Terbanding I semula Tergugat I, supaya datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong untuk melakukan pemeriksaan berkas perkara terhadap perkara Nomor 444/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 3 Oktober 2022, relaas

Halaman 36 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG

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

pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing kepada Terbanding II semula Tergugat II, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, supaya datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong untuk melakukan pemeriksaan berkas perkara terhadap perkara Nomor 444/Pdt.G/2021/PN Cbi masing-masing pada tanggal 7 Oktober 2022, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat/kuasanya dalam memori bandingnya tertanggal 3 Oktober 2022 telah menyampaikan keberatan-keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Majelis Hakim mengabaikan alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat terkait dengan Pembuktian pada Petitum 6 dari Gugatan Para Penggugat

1. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama, pada hal.64 Putusan Nomor : 444/Pdt.G/2021/PN. Cbi, menyatakan: “*menimbang olehkarena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil dalil gugatannya, maka olehkarenanya maka petitum ke-6 yang juga merupakan petitum utama dari gugatan Penggugat, haruslah ditolak*”.
2. Bahwa pada petitum ke-6 Gugatan Para Penggugat/Para Pembanding adalah: “*Menyatakan Pelaksanaan lelang yang tertuang dalam Risalah Lelang No: 341/32/2021 Batal demi hukum*”, majelis hakim menguraikan pertimbangan hukumnya tertuang dari hal 58 sampai hal.64 Putusan Nomor : 444/Pdt.G/2021/PN. Cbi, Majelis hakim hanya menggunakan bukti-bukti yang dimiliki oleh Tergugat I dengan mengabaikan bukti tertulis dan keterangan saksi yang dimiliki dan diajukan oleh Para Penggugat dalam persidangan.

Para Penggugat tidak mengetahui proses pelaksanaan dari Proses Persidangan, Aanmaning hingga proses Pelelangan.

3. Bahwa faktanya Para penggugat/Para Pembanding dalam membuktikan dalil dalil gugatannya yang mendalilkan pelaksanaan lelang yang tertuang dalam Risalah Lelang No: 341/32/2021 Batal demi hukum, Para Pembanding/Para Tergugat telah mengajukan :

Halaman 37 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG



3.1 Bukti P1 dan P2-6, Berupa : Foto Copy Surat Pernyataan Penyerahan Surat-Surat Dari Pengadilan Negeri Cibinong, Tertanggal 28 Desember 2018, yang telah dibubuhi dengan materai secukupnya, dan dinazelegen dan telah disesuaikan dengan aslinya, hal ini Secara Hukum membuktikan: Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah menerima Surat - surat :

- Panggilan sidang Perkara No.151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi
- Surat Pemberitahuan Putusan
- Relass Pemberitahuan Pencabutan Perkara
- Penetapan No 36/Pen.Pdt/Aan.Eks/2017/PN.Cbi, Jo. No. 151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi
- Relass Panggilan Tegoran Aanmaning
- Berita Acara Sita Eksekusi

Surat Surat tersebut secara sengaja di TITIPKAN oleh Jurusita Pengganti dari PN Cibinong sejak 6 Juli 2007 – 12 Februari 2018 Ke Kantor Desa Ciangana sehingga Penggugat I dan Penggugat II tidak mengetahui dan merima sampai akhirnya diketahui/diserahkan oleh Engkar Karya selaku Sekdes Pada Tanggal 28 Desember 2018.

3.2 Bahwa hal ini diperkuat dengan keterangan Saksi Siti Nurlailasari yang memberikan keterangannya dibawah disumpah

- Bahwa benar saksi bekerja di Yayasan Fajar Hidayah.selaku receptionis yang bertugas menerma dan mendistribusikan surat yang masuk ke Yayasan Fajar Hidayah baik untuk pribadi Para Penggugat maupun urusan sekolah dan/atau Yayasan
- Bahwa tidak pernah terjadi pelaksanaan sita eksekusi pada tanggal 12 Februari 2019, dan hanya ada pelaksanaan eksekusi pengosongan I dan Kedua terhadap rumah No.31 dan 32 (objek lelang) kepada pemenang lelang sdr. Hendrikus.
- Bahwa benar selama saksi bertugas di Yayasan Fajar Hidayah belum pernah ada pihak Petugas pengadilan ataupun petugas lelang melakukan pengukuran/pengecekan/pemasangan plank atas kedua objek lelang tersebut.

Para Penggugat/Para Pembanding Tidak memiliki hutang kepada Abdul Syukur (Tergugat II)

4. Bahwa majelis hakim dalam tingkat pertama juga telah mengabaikan bukti dan saksi Para Penggugat/Para Pembanding terkait pertimbangan hukum nya tentang adanya putusan verzet Pengadilan Negeri Cibinong Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

151/Pdt.G/2017/PN.cbi, yang telah berkekuatan hukum, yang pada intinya menyatakan Para Penggugat dahulunya para Tergugat telah Menyatakan bahwa:

- Tergugat I dan Tergugat II (Suami Istri) wanprestasi (ingkarjanji) dan Masih memiliki hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 2.304.240.000,- (*dua milyar tigaratus empat juta dua ratus empat puluh ribu rupiah*)
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II (suami Istri) untuk membayar sisa hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 2.304.240.000,- (*dua milyar tigaratus empat juta dua ratus empat puluh ribu rupiah*).

5. Bahwa terhadap dalil dalil tersebut, penggugat telah membuktikan :

5.1 Bukti P1 dan P2 – 9, Berupa : Foto Copy Hasil Audit Kantor Akuntan Publik Drs. Rikanto Radix Akuntan, atas Yayasan Fajar Hidayah Hutang Proyek Kepada Abdul Syukur Perseorangan per 31 Desember 2007, yang telah dibubuhi dengan materai secukupnya, dan dinazelegen dan telah disesuaikan dengan aslinya. Secara Hukum Bukti T1 dan T2 - 9 tersebut membuktikan: Tidak benar/Tidak ada Kewajiban Penggugat I dan Penggugat II terhadap Pemohon eksekusi/Tergugat II, Abdul sukur (sudah lunas).

5.2 Bahwa bukti ini berkesesuaian dengan keterangan saksi Drs. Rikanto Radix Ak yang memberikan keterangannya dibawah disumpah, telah menerangkan :

- Bahwa benar saksi adalah seorang Akuntan Publik yang melakukan Audit terhadap Yayasan Fajar Hidayah Hutang Proyek Kepada Abdul Syukur Perseorangan Per 31 Desember 2007.
- Bahwa benar saya melakukan Audit terhadap data/dokumen/Kwitansi bukan terhadap fisik pelaksanaan proyek
- Bahwa benar yang saya audit adalah table-table yang diserahkan oleh Abdul Syukur dan saya cocokkan dengan data/dokumen yang sah dan benar.
- Bahwa benar Bukti T1 dan T2 -1 adalah produk saya yang dapat dipertanggungjawabkan secara etik dan hukum berdasarkan kaedah-kaedah akuntansi dan profesi saya sebagai auditor public
- Bahwa benar hasil audit telah dinyatakan Yayasan Fajar Hidayah tidak memiliki Hutang Proyek Kepada Abdul Syukur Perseorangan (lunas).

Halaman 39 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG

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

Penilaian objek lelang yang bertentangan Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

6 Bahwa majelis hakim dalam tingkat pertama dalam pertimbangannya menyatakan: "...berdasarkan penilaian property dari kantor jasa Penilaian Publik, dari kantor Budi, Edi Saptono & Rekan No: 00489/2.0033-02/PI/0225/1/III/2020 tanggal 27 Maret 2020 ...", justru hal inilah membuktikan telah terjadi cacat hukum proses yang bertentangan dengan Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Nomor 213/PMK.06/2020, yaitu :

6.1 Bahwa pihak kantor Budi, Edi Saptono & Rekan, tidak pernah melakukan penilaian atas objek lelang di lokasi objek lelang, sehingga diragukan akurasi penilaian ekonomis nya dalam ragka memenuhi angka/nilai limit yaitu: Harga Pasar dan Harga Likuidasi.

6.2 Bahwa dalam menentukan harga limit mana yang akan digunakan dalam pelaksanaan lelang adalah hak dari Pemilik atas barang/objek yang akan dilelang, tidak pernah ditanyakan kepada Para Penggugat/Para Pembanding.

6.3 Bahwa nilai/lelang tersebut pasti mengalami perubahan yang signifikan karena telah melebihi Jangka waktu pemasaran (*exposure time*) yang ditetapkan.

7 Bahwa Para Penggugat/Para Pembanding telah mengajukan bukti dalam menguatkan dalil-dalil gugatannya dan bantahannya atas Penilaian Publik, dari kantor Budi, Edi Saptono & Rekan No: 00489/2.0033-02/PI/0225/1/III/2020 tanggal 27 Maret 2020, berupa:

7.1 Bukti P1 dan P2-11 Berupa : Foto Copy Penilaian Asset oleh KJPP Fuadah, Rudi & Rekan, yang telah dibubuhi dengan materai secukupnya, dan dinazelegen dan telah disesuaikan dengan aslinya, membuktikan: Nilai Objek perkara yang terletak di perumahan kota wisata, Pesona Amsterdam, Tipe : Amsterdam 205-B, Blok I-11 No. 31 dan No.32, berdasarkan NJOP adalah sebesar Rp. 2.534.800.000,- (dua milyar lima ratus tiga puluh empat delapan ratus ribu rupiah) per unit sehingga untuk kedua rumah tersebut senilai Rp. 5.069.600.000,- (lima milyar enam puluh Sembilan juta enam ratus ribu rupiah).

7.2 Bukti P1 dan P2-12, Berupa : Print Out dari www.rumah.com, yang telah dibubuhi dengan materai secukupnya, dan dinazelegen dan telah disesuaikan dengan aslinya. Sehingga secara Hukum membuktikan: Harga Taksiran berdasarkan Nilai Pasar (market value) di Pesona

Halaman 40 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amsterdam, Tipe : Amsterdam Kota wisata yang merupakan wilayah sekitar objek Perkara aquo, dijual/dihargai senilai Rp. 3.500.000.000,- (*tiga milyar lima ratus ribu rupiah*) satu unitnya.

8. Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta persidangan, sangat nyata pelaksanaan lelang telah cacat hukum dan bertentangan dengan hukum terkait penilaian harga dan mekanisme penilaian yang dilakukan oleh kantor Budi, Edi Saptono & Rekan No: 00489/2.0033-02/PI/0225/1/III/2020 tanggal 27 Maret 2020;
- B. Tentang Majelis Hakim dalam mempertimbangkan pokok perkara terdapat salah dan keliru dalam menerapkan Hukum berkenaan dengan Kepemilikan Objek Lelang;
 1. Bahwa Para Pembanding tidak sependapat dengan majelis hakim tingkat pertama yang menyatakan dalam pertimbangannya pada hal. 62-63, yang menyatakan : yang pada intinya mendasarkan atas adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 0072/KGA/PPJB/V/2005 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 0073/KGA/PPJB/V/2005, menjadi dasar kepemilikan Para Penggugat sebagai objek lelang.
 2. Bahwa hal tersebut merupakan kekeliruan yang nyata yang dilakukan oleh majelis hakim tingkat pertama, karena PPJB No: 0072/KGA/PPJB/V/2005 dan PPJB No: 0073/KGA/PPJB/V/2005, masih merupakan pengikatan antara calon pembeli dengan calon Penjual, yang selanjutnya akan disempurnakan dengan Akta Jual Beli, akan tetapi hingga saat ini terdapat fakta persidangan atas objek lelang belumlah dibuat Akta Jual Beli antara Depelover (PT Kanaka) dengan Para Penggugat selaku Pembeli, sehingga tidak pernah terjadi peristiwa hukum objek lelang tertulis atasnama milik Para Penggugat.
 3. Bahwa merupakan cacat hukum nyata yang dilakukan dalam pelaksanaan lelang dengan melelang objek lelang yang bukan atasnama Para Penggugat melainkan SHGB No.6021 dan SHGB No.6022 atasnama PT. Kanaka Grahaasri, bertentangan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Nomor 213/PMK.06/2020, yang memuat identitas Penjual dalam hal ini adalah identitas pemilik objek lelang;
- C. Tentang Majelis Hakim dalam mempertimbangkan pokok perkara terdapat salah dan keliru tentang serah terima Objek Lelang

Halaman 41 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG

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 Para Pembanding/Para Penggugat tidak sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan : menimbang bahwa selanjutnya objek lelang telah diterimakan kepada turut Tergugat I" faktanya dalam persidangan diketahui:

1.1 Bahwa objek lelang berupa SHGB No.6021 dan SHGB No.6022 diambil langsung oleh Turut Tergugat I dari PT. Kanaka Grahaasri bukan diterima dari Pihak Tergugat I.

1.2 Bahwa pada saat pelelangan pihak Tergugat I tidak memegang SHGB No.6021 dan SHGB No.6022.

1. Bahwa penguasaan fisik dari kedua objek lelang tersebut tidaklah diterimakan langsung oleh Turut Tergugat melainkan melakukan upaya eksekusi dan pengosongan sebanyak dua kali, hal ini dikarenakan Para Penggugat tidak pernah mengatui proses pelaksanaan lelang sehingga melakukan perlawanan hukum atas pelaksanaan eksekusi dan pengosongan tersebut.

D. Tentang Majelis Hakim Mengenyampingkan Permohonan Sita Jaminan

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mengenyampingkan permohonan Para Pembanding/Para Penggugat untuk Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Penggugat I dan Penggugat II, yang disampaikan pada persidangan tanggal 9 Juni 2022, (vide Putusan Nomor : 444/Pdt.G/2021/PN. Cbi, pada hal.65.)

2. Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat dapat membuktikan dalil dalil permohonannya yang menyatakan Turut Tergugat I/Turut Terbanding telah merubah bentuk bangunan objek perkara ini, padahal masih dalam proses pemeriksaan dalam perkara aquo Turut Tergugat I telah berupaya menawarkan Objek Perkara untuk dijual kepada Pihak Ketiga.

3. Bahwa atas memperkuat dalil-dalilnya dalam permohonan Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Para Penggugat/Para Pembanding telah mengajukan bukti – bukti :

3.1 Bukti P1 dan P2 – 6 dan 7, berupa : Print out Photo photo Rumah (objek sita jaminan dalam perkara aquo) yang telah dibubuhi dengan materai secukupnya, dan dinazelegen dan telah disesuaikan dengan aslinya. Secara Hukum membuktikan: Photo photo Rumah (objek sita jaminan dalam perkara aquo) semula / sebelum dan sesudah dilakukuan perubahan oleh Turut Tergugat

Halaman 42 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG

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)



I/Turut Terbanding I, pada saat/masa proses pemeriksaan berlangsung di Pengadilan Negeri Cibinong.

3.2 Bukti P1 dan P2 – 8, berupa : Foto Copy Surat Pernyataan Tanggal 06 Juni 2022, yang telah dibubuhi dengan materai secukupnya, dan dinazelegen dan telah disesuaikan dengan aslinya, membuktikan: Turut Tergugat I/Turut Terbanding I berupaya menawarkan objek sita jaminan dalam perkara aquo untuk dijual kepada Pihak Ketiga sehingga kelak mengalami illusoir atau hampa, serta berpotensi terjadinya komplikasi sengketa dengan pihak ketiga.

3.3 Bahwa hal ini berkesesuaian dengan fakta yang ditemukan pada saat pelaksanaan Pemeriksaan Setempat (descente) telah membuktikan:

- Objek Perkara telah benar
- Objek telah dirubah oleh Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dengan cara merenovasi merubah tampak depan

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding dapat memperbaiki dan mempertimbangkan kembali apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan kekeliruan yang nyata dan jelas. Sehingga pada akhirnya, Majelis Hakim Tingkat Banding akan memberikan pertimbangan yang adil;

Bahwa sesuai dengan dasar dan alasan sebagaimana telah diuraikan diatas, nyata-nyata Para Penggugat/Para Pemanding dapat membuktikan dalil-dalilnya sebagaimana yang dituangkan dalam gugatannya, seharusnya *Judex facti* Pengadilan Tingkat Pertama mengabulkan dan menerima gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dalam Pokok Perkara;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Para Pemanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banding melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

1. Menerima Permohonan Banding Para Pemanding/ Para Penggugat tersebut diatas;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 444/Pdt.G/2021/PN.Cbi, yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 8 September 2022 menjadi sebagai berikut:

MENGADILI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari Para Pembanding/Para Penggugat H. MERIDAS EKAYORA, Lc. dan Hj. PUTI DRAGASARI RANGKUTI, MBA;
2. Menyatakan bahwa Permohonan Banding Para Pembanding/Para Penggugat diterima;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 444/Pdt.G/2021/PN.Cbi, yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 8 September 2022;

DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi-eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Para Pembanding untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh surat bukti Para Penggugat/Para Pembanding.
3. Menyatakan Para Penggugat/Para Pembanding adalah pemilik sah terhadap objek lelang yaitu:
 - Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6021/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 111/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No: 582490004011, atasnama debitur MERIDAS EKAYORA, Lc.Msi/Pelawan I, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;
 - Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6022/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 112/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No: 582490004022, atasnama Debitur Hj. PUTI DRAGASARI RANGKUTI, MBA/Pelawan II, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;
4. Menyatakan Perbuatan Terbanding I/Tergugat I dengan melaksanakan Lelang pada tanggal 19 Maret 2021 sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan seluruh Perbuatan Terbanding II/Tergugat II yang telah mengajukan permohonan Lelang kepada Terbanding/Tergugat I terhadap:
 - 5.1 Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6021/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 111/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No:

Halaman 44 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG

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)



582490004011, atasnama debitur MERIDAS EKAYORA,
Lc.Msi/Pelawan I, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;

5.2 Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor
6022/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 112/Ciangsana/2007 tertanggal 28-
02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No:
582490004022, atasnama Debitur Hj. PUTI DRAGASARI RANGKUTI,
MBA/Pelawan II, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;

Sebagai Perbuatan Yang Melawan Hukum.-

6. Menyatakan Pelaksanaan lelang yang tertuang dalam Risalah Lelang No:
341/32/2021 Batal demi hukum;
7. Menyatakan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II telah
melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Para
Pembanding/Para Penggugat;
8. Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II untuk
menyelesaikan/membuat/mengurus setiap proses sampai dengan terbitnya
Sertifikat HGB atas nama Para Pembanding/Para Penggugat sesuai dengan
Prosedur dan kewajiban dari Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding
II/Tergugat II untuk melakukan pemulihan pada keadaan semula;
9. Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II secara
tanggung renteng untuk melakukan Pembayaran materil dan Immaterial,
sebesar :

Materil:

Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II untuk
memenuhi pembayaran kepada Para Penggugat sebesar yang kini ditaksir
senilai 3.500.000.000,- per unitnya di kali dua unit menjadi sebesar Rp.
7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah)

Immaterial:

Sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah).

10. Menyatakan secara hukum apabila Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding
II/Tergugat II tidak melakukan pembayaran ganti rugi maka dilakukan
penetapan pelelangan oleh Pengadilan Negeri Cibinong.
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini berupa:
 - 11.1 Sita revindicatoir terhadap barang bergerak milik penggugat yang
dikuasai oleh Turut Tergugat I, berupa:
 - Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor
6021/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 111/Ciangsana/2007
tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pinjaman No: 582490004011, atasnama debitur MERIDAS EKAYORA, Lc.Msi/Pelawan I, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;

- Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 6022/Ciangsana, Surat Ukur Nomor. 112/Ciangsana/2007 tertanggal 28-02-2007 dengan luas 240M2, tertuang dalam Pinjaman No: 582490004022, atasnama Debitur Hj. PUTI DRAGASARI RANGKUTI, MBA/Pelawan II, dan dibayar lunas pada tanggal 30 Mei 2016;

11.2 Sita jamin terhadap barang milik Tergugat II,, berupa: Tanah dan bangunan tempat tinggal Tergugat II, yang terletak di Kp. Sentul RT/RW: 05/01, Desa Sentul, Kecamatan: Babakan Madang, Kabupaten: Bogor;

12. Memerintahkan supaya Turut Terbanding/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut II tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini;
13. Melaksanakan Putusan ini dengan serta merta (*Uit voorbar bij vooraad*) walaupun Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II menempuh upaya hukum, Kasasi, Peninjauan Kembali atau Verzet.
14. Menetapkan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) perhari yang harus dibayar Terbanding I/TERGUGAT I dan Terbanding II/Tergugat II bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.
15. Menghukum Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II untuk mengembalikan kepemilikan dan sertifikat Hak Guna Bangunan kembali atasnama Para Tergugat.-
16. Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding I /Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding atas memori banding Pembanding I /Penggugat I dan Pembanding II /Penggugat II, tertanggal 16 Nopember 2022 yang pada pokoknya :

- Menolak alasan-alasan yang dikemukakan dalam Memori Banding dan menyatakan bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama

Halaman 46 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah tepat dan benar dan oleh karena itu putusan Majelis Hakim Tingkat pertama cukup beralasan untuk dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 444/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 8 September 2022, Memori Banding, yang disampaikan Para Pembanding semula Para Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa hal-hal yang dikemukakan Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Memori Bandingnya adalah hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh majelis hakim tingkat pertama, sedangkan pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama setelah dipelajari dan diteliti secara cermat oleh majelis hakim tingkat banding, berpendapat bahwa pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama telah tepat dan benar menurut hukum, oleh karena proses lelang yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan, sehingga dengan demikian Para Pembanding semula Para Penggugat dinilai gagal membuktikan dalil-dalil yang disampaikan baik dalam gugatan maupun dalam memori banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 444/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 8 September 2022 cukup beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan di tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, serta peraturan-perundangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;

Halaman 47 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 444/Pdt.G/2021/PN Cbi, tanggal 8 September 2022, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis, tanggal 1 Desember 2022, oleh kami : Jesayas Tarigan S.H M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Syafaruddin, S.H. dan Dortianna Pardede S.H M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota, dihadiri Tina Rofiana S.H M.H sebagai panitera pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Syafaruddin S.H.

Jesayas Tarigan S.H M.Hum.

Dortianna Pardede, S.H. M.H.

Panitera Pengganti

Tina Rofiana, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara:

1. Biaya Meterai Rp 10.000

2. Biaya Redaksi putusanRp 10.000

3. Biaya Proses lainnya Rp 130.000

Jumlah Rp 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 48 dari 48 halaman putusan Nomor 665/PDT/2022/PT BDG